



# ÅRSREDOVISNING 2016 HSB Brf Kvarnfallet

Org Nr: 769619-3197

# Styrelsen för Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Org.nr: 769619-3197

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

### Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen

#### VERKSAMHET

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Partille 4:101. Det finns i denna fastighet sammanlagt 102 lägenheter, samtliga är på 3 r o k á 83 kvm.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Partille.

Totala lägenhetsytan är 8446 kvm.

I fastigheten finns fem bostadshus med adresserna Ljungkullen 1-33.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.


Av dessa bostäder är  
85 st. bostadsrätter ägda av privatpersoner  
10 st. bostadsrätter ägda av PartilleBo  
7 st. hyresrätter

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret har månadsavgiften varit oförändrad på i genomsnitt 640 kr/m<sup>2</sup>/år. Den planerade avgiftshöjningen per 160701 genomfördes 170101. Avgifterna uppgår därefter till 662 kr/m<sup>2</sup>/år.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Samtliga lägenheters ytterdörrar har bytts ut till Swedoor Barents dörrar med Assa lås med rekeyfunktion. I samband med detta monterades postboxar i gatuplan vid varje uppgång samt brevlådor för tidningar vid respektive ytterdörr. Uppgångarna har också försetts med sensorstyrd belysning. 

I december öppnades kompostrummet, detta bl.a för att minska de höga sopkostnaderna samt göra en insats för miljön

Reparationer.

Diverse mindre reparationer i fastigheterna har utförts.

#### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen strävar efter att fortsätta följa underhållsplanen.

Styrelsen har påbörjat arbetet gällande byte av balkongdörr och fönster i vardagsrummen på så sätt att offertunderlag är begärda.

Förhoppningen är att denna renovering kan påbörjas efter sommaren.

#### MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2016.

På stämman deltog 27 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 86 (84) medlemmar.

Under året har åtta lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Rolf Samuelsson	ordförande
Peter Larsson	vice ordförande
Roger Lundborg	sekreterare
Britt-Marie Eriksson	kassör
Annika Sollner	ledamot
Marie Raask	suppleant
Lars-Åke Wiman	suppleant
Peter Blomberg	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma

är: Peter Larsson, Roger Lundborg och Annika Sollner samt samtliga suppleanter.

Styrelsen har under året haft tretton styrelsemöten.

Firmatecknare har varit ledamöterna i styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit Magnus Emilsson ordinarie, och Malin Johanneson som suppleant, från Bo-Revision AB.

*ME*

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 16):

Eget kapital IB	71 201 218
Årets förändring	<u>- 326 467</u>
Eget kapital UB	70 874 751

**FLERÅRSSÖVERSIKT**

<b>tkr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	5955	5952	5573	5501	5331
Resultat efter finansiella poster	-326	846	-1229	790	459
Balansomslutning	103 352	103 791	103 229	102 848	102 253
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	640	640	640	610	575
Underhållsfond	1408	841	1955	1110	718
Soliditet i %	68	69	68	68	68

**RESULTATDISPOSITION**

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-551 425
Årets resultat	<u>-326 467</u>
	-877 892

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-117 575
Avsättning till underhållsfond	246 000
Balanserat resultat	<u>-1 006 317</u>
	-877 892



## Brf Kvarnfallet i Sävedalen

		2016-01-01	2015-01-01
Resultaträkning		2016-12-31	2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 955 404	5 952 581
Övriga rörelseintäkter	Not 2	36 316	189 713
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 991 720</b>	<b>6 142 294</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 242 995	-3 275 495
Underhållskostnader	Not 4	-117 575	-321 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 767	-133 688
Personalkostnader	Not 6	-153 996	-108 506
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 988 133	-580 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 636 467</b>	<b>-4 419 271</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>355 253</b>	<b>1 723 023</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 027	30 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-691 747	-907 974
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-681 720</b>	<b>-877 473</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-326 467</b>	<b>845 550</b>

16

## Brf Kvarnfallet i Sävedalen

## Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11	96 477 698	95 520 221
	<u>96 477 698</u>	<u>95 520 221</u>

Summa anläggningstillgångar

<b>96 477 698</b>	<b>95 520 221</b>
-------------------	-------------------

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12	0	92 141
--------	---	--------

Övriga fordringar

Not 13	2 399 465	1 561 976
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	374 722	316 541
	<u>2 774 187</u>	<u>1 970 658</u>

Kortfristiga placeringar

Not 15	4 100 000	6 300 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<b>6 874 187</b>	<b>8 270 658</b>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<b>103 351 885</b>	<b>103 790 879</b>
--------------------	--------------------

ME

## Brf Kvarnfallet i Sävedalen

## Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 16

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

70 344 681

70 344 681

Underhållsfond

1 407 962

841 308

71 752 64371 185 989*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-551 425

-830 321

Årets resultat

-326 467845 550-877 89215 229

Summa eget kapital

**70 874 751****71 201 218**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

30 740 850

30 984 686

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

243 836

243 836

Leverantörsskulder

572 934

418 595

Skatteskulder

9 865

7 997

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

909 648934 5471 736 2831 604 975

Summa skulder

**32 477 133****32 589 661****Summa Eget kapital och skulder****103 351 885****103 790 879**

pk



## Brf Kvarnfallet i Sävedalen

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året K3 har tillämpats.

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2,75%

Dörrar 3,33%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 045 640	5 045 640
Hyror	892 661	888 877
Övriga intäkter	17 103	18 064
	<b>5 955 404</b>	<b>5 952 581</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	36 316	189 713
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	581 338	520 050
Reparationer	83 976	166 131
El	467 145	433 447
Uppvärmning	907 917	849 888
Vatten	261 204	295 378
Sophämtning	188 997	184 819
Övriga avgifter	112 576	116 674
Förvaltningsarvoden	183 698	157 972
Övriga driftskostnader	456 144	551 136
	<b>3 242 995</b>	<b>3 275 495</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
El och tele	34 508	34 553
Byggnad utvändigt	0	274 765
Markytor	75 667	3 678
Utrustning	7 400	8 350
	<b>117 575</b>	<b>321 346</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	129 336	126 786
Övriga externa kostnader	4 431	6 902
	<b>133 767</b>	<b>133 688</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	90 000	53 600
Sammanträdesersättningar	30 800	32 000
Sociala kostnader	33 196	22 906
	<b>153 996</b>	<b>108 506</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 988 133	580 236
	<b>1 988 133</b>	<b>580 236</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	250
Ränteintäkter skattekonto	14	13
Övriga ränteintäkter	10 013	30 238
	<b>10 027</b>	<b>30 501</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	691 747	907 974
	<b>691 747</b>	<b>907 974</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-326 467</b>	<b>845 550</b>
Förslag till avsättning underhållsfond	-246 000	-888 000
Förslag till disposition underhållsfond	117 575	321 346
Resultat efter underhållspåverkan	-454 892	278 896
Högre avskrivningar pga K3 ( K2 år 2015 )	1 407 897	353 564
Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	953 005	632 460

pk

## Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	68 675 864	68 675 864			
Årets investeringar	2 945 610	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 621 474	68 675 864			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 881 718	-1 301 482			
Årets avskrivningar	-1 988 133	-580 236			
Utgående avskrivningar	-3 869 851	-1 881 718			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>67 751 623</b>	<b>66 794 146</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>28 726 075</b>	<b>28 726 075</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>96 477 698</b>	<b>95 520 221</b>			
Taxeringsvärde för Partille 4:101					
Byggnad - bostäder	60 000 000	56 000 000			
	60 000 000	56 000 000			
Mark - bostäder	35 000 000	23 000 000			
	35 000 000	23 000 000			
Taxeringsvärde totalt	95 000 000	79 000 000			
<b>Not 12 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	0	92 141			
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 398 202	1 559 871			
Skattefordringar	1 263	1 249			
Övrigt	0	856			
	<b>2 399 465</b>	<b>1 561 976</b>			
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	374 155	314 853			
Upplupna intäkter	567	1 688			
	<b>374 722</b>	<b>316 541</b>			
<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-01-01	2016-12-31	3 mån	0,15%	600 000
HSB Göteborg	2016-12-01	2017-02-28	3 mån	0,15%	2 500 000
HSB Göteborg	2016-10-31	2017-01-31	3 mån	0,15%	1 000 000
					<b>4 100 000</b>
<b>Not 16 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 784 441	1 560 240	841 308	-830 321	845 550
Res disp enl. stämmobeslut			566 654	278 896	-845 550
Årets resultat					-326 467
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>68 784 441</b>	<b>1 560 240</b>	<b>1 407 962</b>	<b>-551 425</b>	<b>-326 467</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	142941	2,28%	2019-09-30	7 312 500	0
Stadshypotek	194871	1,35%	2017-03-01	8 372 500	85 000
Stadshypotek	279056	1,36%	2020-06-01	2 341 879	24 460
Stadshypotek	279059	1,36%	2020-06-01	5 864 679	61 252
Stadshypotek	64296	3,21%	2017-09-30	7 093 128	73 124
				30 984 686	243 836
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>30 740 850</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 765 506
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar				45 000 000	45 000 000

pk

## Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	243 836	243 836
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	102 958	144 407
Övriga upplupna kostnader	280 942	292 010
Förutbetalda hyror och avgifter	525 748	498 130
	<b>909 648</b>	<b>934 547</b>

Göteborg 28/2 2017



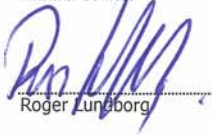
Annika Sollner



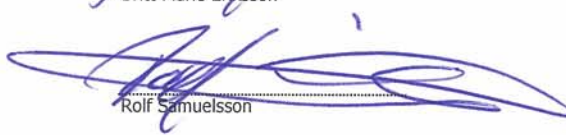
Britt-Marie Eriksson



Peter Larsson



Roger Lundborg



Rolf Samuelsson

Min revisionsberättelse har 17-03-03 avgivits beträffande denna årsredovisning



Magnus Emilsson, Borevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnfallet i Sävedalen, org.nr. 769619-3197

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnfallet i Sävedalen för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnfallet i Sävedalen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

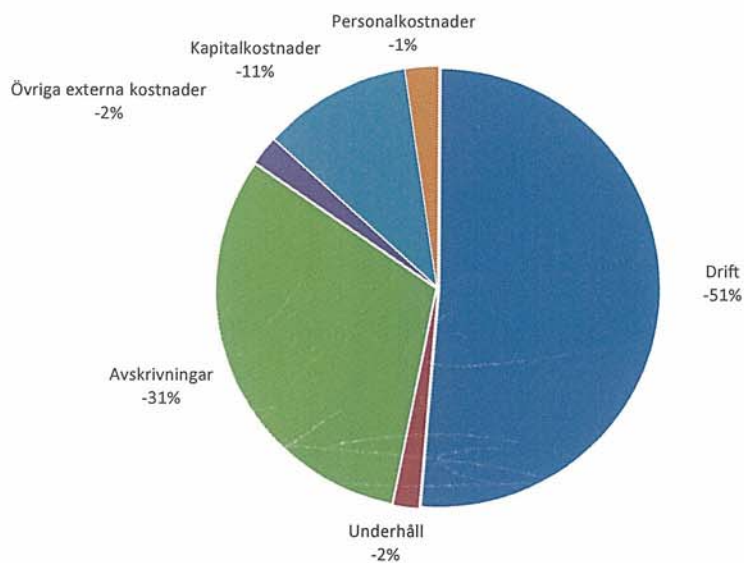
Göteborg den 3/3 2017



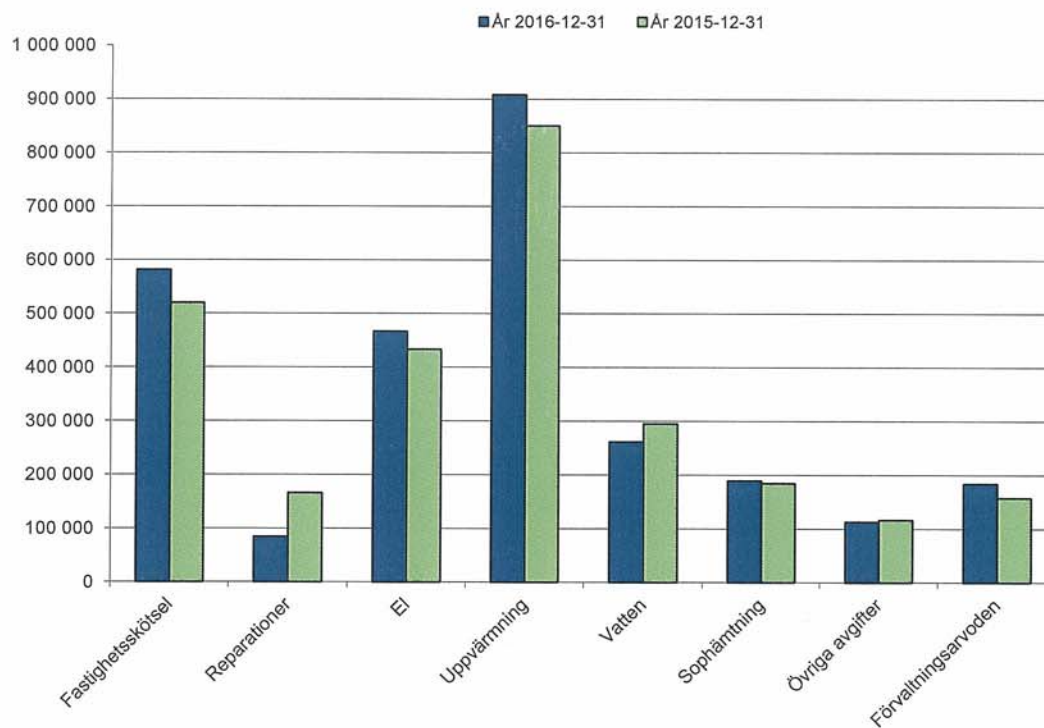
Magnus Emilsson

BoRevision AB

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## **Bilaga till förvaltningsberättelse (revideras ej)**

### **MÅL OCH VISIONER**

**Föreningens mål är att hålla våra fastigheter i gott skick och fortsätta ha en rimlig avgiftsnivå i kombination med löpande underhåll enligt underhållsplanen.**



## STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen, 769619-3197

Stadgarna är antagna på ordinarie föreningsstämma

2017.... Samt extrastämma 2017....

### **Om föreningen**

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande<sup>3</sup>
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

### **Föreningsstämma**

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Över- och underskott
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

### **Styrelse och revision**

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i visa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisorernas sammansättning
- 34 § Avgivande av revisionsberättelse

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Komplement

### **39 § Felanmälan**

Bostadsrättsföreningens ansvar

40 § Bostadsrättsföreningens ansvar

### **Diverse**

41 § Gemensam upprustning

42 § Vanvård

43 § Tillbyggnad

44 § Ombyggnad

### **Användning av bostadsrätten**

45 § Användning av bostadsrätten

46 § Sundhet, ordning och got skick

47 § Tillträdesrätt

48 § Andrahandsuthyrning

49 § Inneboende

### **Förverkande**

50 § Förverkandegrunder

51 § Hinder för förverkande

52 § Ersättning vid uppsägning

53 § Tvångsförsäljning

### **Övrigt**

54 § Meddelanden

55 § Framtida underhåll

56 § Upplösning, likviditation mm

57 § Tolkning

58 § Stadgeändring

## **Om föreningen**

### **1 § Namn, ändamål och säte**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen  
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.  
Styrelsen har sitt säte i Västra Götaland.

### **2 § Medlemskap och överlåtelse**

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### **3 § Medlemskapsprövning – juridisk person**

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun, landsting och Partillebo AB eller annat bolag i Partillebokoncernen får ej vägras medlemskap.

### **4 § Medlemskapsprövning – fysisk person**

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

### **5 § Bosättningskrav**

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### **6 § Andelsägande**

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### **7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall alltid beslutas av föreningsstämma.

### **8 § Årsavgiftens beräkning**

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni skall erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

#### 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

#### 10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

#### 11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

### Föreningsstämma

#### 12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

#### 13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

#### 14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

#### 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1 Stämmans öppnande

2 Godkännande av dagordningen

3 Val av stämмоordförande

4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

5 *Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman*

6 Val av två justerare tillika rösträknare

7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

8 Fastställande av röstlängd

9 Föredragning av styrelsens årsredovisning

10 Föredragning av revisorns berättelse

11 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

12 Beslut om resultatdisposition

13 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

14 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

15 Val av styrelseledamöter och suppleanter

16 Val av revisorer och revisorssuppleant

17 Val av valberedning

18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende samt inkomna motioner

19 Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver *punkt 1-8 och 19* förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

#### 16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

*Senast fyra veckor, dock tidigast sex veckor före ordinarie stämma eller extra stämma skall kallelse utfärdas.* Kallelsen skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress skall kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen bör dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus och publiceras på hemsida.

*Årsredovisning och revisionsrapport skall hållas tillgängliga för medlemmar senast 14 dagar före stämman.*

#### 17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### 18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

#### 19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning skall genomföras. Vid personval skall dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

#### 20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1 talan mot sig själv

2 befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen

3 talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

#### 21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser/årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

#### 22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

#### 23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma skall protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1 att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet

2 att stämmans beslut skall föras in i protokollet

3 att om omröstning skett skall resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet skall senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet skall förvaras på betryggande sätt.

### **Styrelse och revision**

#### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst 5 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år/tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

#### 25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer

#### 26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

#### 27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer

## 28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras skall samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

## 29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två ledamöter i förening.

## 30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast *två veckor* före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

## 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

## 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## 33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

## 34 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter:

## 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även *balkong, altan, uteplats, förråd, garage* och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- *till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.*
- innerdörrar
- lister och foder

- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjäna endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

### 36§ Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### 37§ Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 38§ Komplement

Bostadsrättshavaren svarar för att lägenhetens balkong, altan och uteplats hålls i ett gott skick och överensstämmer med standarden i området.

### 39§ Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

#### Bostadsrättsföreningens ansvar

##### 40 § Bostadsrättsföreningens ansvar

*Bostadsrättsföreningen svarar för att husen och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 35-39, är väl underhållna och hålls i gott skick.*

*Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:*

1. *Ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).*
2. *Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärandevägg*
3. *Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.*
4. *Rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationdon som*



*utgör del av husets ventilation.*

5. *Ytterdörr och fönsterdörr inklusive tillhörande karmar, beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka samt lås- och nyckelsystem med tillhörande nycklar.*
6. *Utvändig målning och kittning av fönster och dörrar*
7. *Postboxar, brevlådor och staket*

## **Diverse**

### 41 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### 42§ Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 43§ Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

### 44§ Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- 1 ingrepp i bärande konstruktion,
- 2 ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- 3 annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

### Användning av bostadsrätten

#### 45§ Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### 46§ Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Hör till lägenheten balkong, altan, uteplats, förråd, parkeringsplats eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 47§ Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har

rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

#### 48 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Partillebo AB har rätt att upplåta samtliga lägenheter som bolaget innehar med bostadsrätt i andra hand.

#### 49§ Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

#### Förverkande

##### 50§ Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1 bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift

2 lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand

3 bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem

4 lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem

5 bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset

6 bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

7 bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

8 bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

9 lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

#### 51§ Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler skall föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

#### 52§ Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

#### 53§ Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

## Övrigt

### 54§ Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

### 55§ Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

### 56§ Upplösning, likvidation med mera

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### 57§ Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

### 58§ Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav. Ett beslut om att ändra stadgarna skall, för att vara giltigt, utöver vad som anges i 9 kap Bostadsrättslagen biträdas av Partillebo AB.

Det nu sagda gäller så länge som Partillebo AB är bostadsrättshavare och endast sådana stadgeändringar som kan påverka Partillebo AB:s rätt att upplåta lägenhet i andra hand