



ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- Plats Samlingslokalen, Vikingaleden 8, Hässleholm
- 1 § Öppnande Stämman öppnas av styrelsens ordförande Sofie Svensson.
- 2 § Stämмо-ordförande Håkan Persson utses att som stämмоordförande leda dagens förhandlingar.
- 3 § Protokoll-förare Stämмоordföranden anmäler att Birgitta Larsson utsetts att föra dagens protokoll.
- 4 § Närvarande medlemmar och röstlängd Bilaga 1 Närvaroförteckning upprättas över närvarande medlemmar och representerade bostadsrätter. Antal röstberättigade: 40 Förteckningen godkänns att gälla som röstlängd för stämman.
- 5 § Närvarorätt vid föreningsstämman Stämмоordföranden frågar om det finns andra personer än medlemmar, ombud, biträden eller andra stämмоfunktionärer närvarande. Stämman beslutar enhälligt att godkänna deras närvaro.
- 6 § Dagordning Bilaga 2 Stämman beslutar att godkänna upprättad dagordning.
- 7 § Justerare Claes Kjellsson och Elisabeth Wentrup utses att jämte stämмоordföranden justera dagens protokoll.
- 8 § Rösträknare Claes Kjellsson och Elisabeth Wentrup utses till rösträknare för stämman.
- 9 § Kallelse Stämмоordföranden erinrar om att medlemmarna kallats till stämman genom kallelse som 2024-04-27 tillställts samtliga medlemmar. Stämman förklaras vara i behörig ordning kallad.
- 10 § Styrelsens redovisnings-handlingar Bilaga 3 Styrelsens årsredovisning med däri intagen resultaträkning för år 2023 samt balansräkning per 2023-12-31, som mer än 14 dagar före stämman tillställts samtliga medlemmar, behandlas. Mohamed Chehade kommenterar redovisningshandlingarna. Stämman beslutar att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna.
- 11 § Revisionsberättelse Bilaga 4 Håkan Persson föredrar revisorernas berättelse över granskningen av förvaltningen och räkenskaperna för år 2023. Stämman beslutar att med godkännande lägga revisionsberättelsen till handlingarna.



12 § Resultat-
och balansräkning

Stämman fastställer de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna.

13 § Resultat-
disposition
Bilaga 3

Styrelsens förslag till behandling av årets resultat föredras enligt resultatdisposition i bilaga 3.
Stämman beslutar enligt styrelsens förslag.

14 § Ansvarsfrihet

Stämman beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för 2023 års förvaltning.

15 § Arvoden
Bilaga 5

Håkan Persson redogör för de arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar som för närvarande utgår till styrelsens ledamöter, revisor, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.

Stämman beslutar att arvoden skall utgå fram till ordinarie föreningsstämma år 2025 enligt följande:

Årsarvode

till styrelsen att fritt fördela inom styrelsen	68 % av ett inkomstbasbelopp/år
till föreningsvalde revisorn	11 % av ett inkomstbasbelopp/år
till valberedningen	1,2% av ett inkomstbasbelopp/person o möte

Sammanträdesarvode

Deltagare i styrelsesammanträde/fullmäktigeledamot i HSB Skåne erhåller ersättning med 1,2 % av ett inkomstbasbelopp/ sammanträde.
Inkomstbasbeloppet räknas som ett snitt mellan 2024 och 2025.

Andra ekonomiska ersättningar

- Ersättning för utförda arbeten åt föreningen: 170 kr/timme.
- Bilersättning 30 kr/mil med egen bil, 50 kr/mil med egen bil och släp.

16 § Beslut om
antal styrelse-
ledamöter och
suppleanter
Bilaga 5

Stämman beslutar att antalet styrelseledamöter skall vara sju exkl HSB-representanten samt att ej utse några suppleanter.

17 § Val av
styrelse
Bilaga 5

Stämмоорdföranden erinrar om att mandattiden vid denna stämma utgår för styrelseledamöterna Sofie Svensson, Clas Carlsson, Monica Axelsson och Ingmarie Bengtsson.

Till styrelsens ordförande väljer stämman Hans Ribba för tiden intill dess ordinarie stämma 2025 hållits.



Till styrelseledamöter för tiden intill dess ordinarie stämma 2026 hållits omväljer stämman Monica Axelsson och Ingmarie Bengtsson, samt väljer Frida Kubb och Simon Söderstjerna.

Samtliga föreningsvalda styrelseledamöter och suppleanter efter val:


Ledamöter	vald till år	
Hans Ribba	2025	styrelsens ordförande
Ingmarie Bengtsson	2026	
Monica Axelsson	2026	
Frida Kubb	2026	
Simon Söderstjerna	2026	
Birgitta Larsson	2025	
Mohamed Chehade	2025	

- 18 § Presentation av HSB-ledamot
Stämмоordföranden presenterar Erika Andersson av HSB Skåne utsedd HSB-representant.
- 19 § Beslut om antal revisorer och suppleanter
Stämman beslutar att antalet revisorer skall var två (av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund) och en suppleant.
- 20 § Val av revisor
Stämman väljer Sven-Arne Frohm som revisor och Marlene Reimers som suppleant för revisorn för tiden intill dess ordinarie stämma år 2025 hållits.
- 21 § Beslut om antal ledamöter i valberedningen
Stämman beslutar att antalet ledamöter i valberedningen skall vara tre.
- 22 § Val av valberedning
Till valberedning väljer stämman Hans Bengtsson, Karl-Gustav Englund och Peter Kubb.
Till ordförande för valberedningen utses Hans Bengtsson.
- 23 § Val av fullmäktigeledamot
Stämman delegerar till styrelsen att utse fullmäktigeledamot och ersättare samt övriga representanter i HSB.
- 24 § Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
Se vidare § 25, § 26 och § 27.



- 25 § Beslut ang
verksamhets-
plan (enligt brf
Ljungdals
Kvalitetslednings-
system)
Bilaga 6
- Stämman beslutar enhälligt att godkänna verksamhetsplanen.
- 26 § Beslut om
antagande av
nya stadgar
Bilaga 7
- Stämman beslutar enhälligt att anta normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsförening med anpassningar i § 17 p. 16-17, § 31 p. 3, § 31 p. 7, § 31 p. 13, § 31 p. 16, § 32 p. 2 och § 32 p. 5, första beslutet av två.
- 27 § Förslag om
återbetalning av
värmekostnader
Bilaga 8
- Stämman beslutar enhälligt att godkänna förslaget.
- 28 § Avslutning
- Stämмоordföranden förklarar föreningsstämman avslutad.


Vid protokollet:


.....
Birgitta Larsson

Justeras:


.....
Håkan Persson


.....
Claes Kjellsson


.....
Elisabeth Wentrup

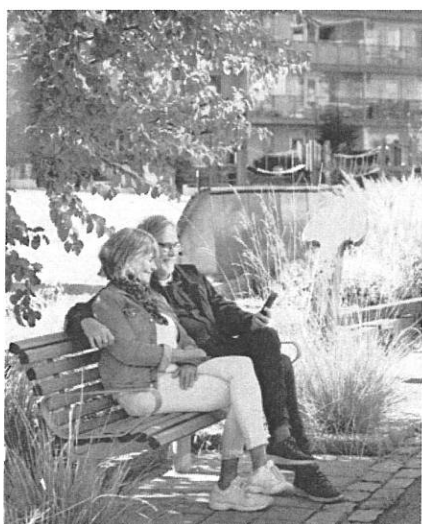
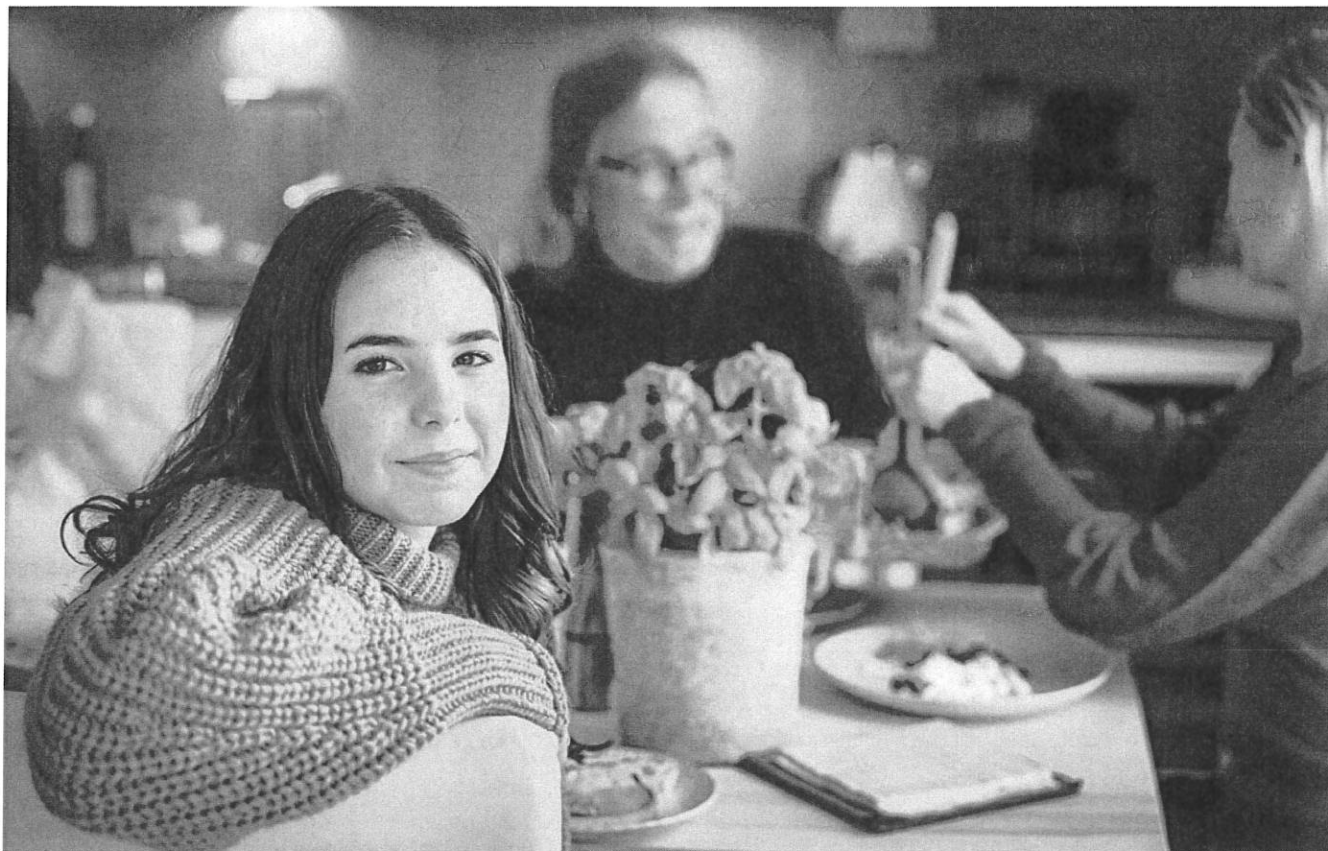
Dagordning för ordinarie föreningsstämma 2024. **Tisdagen 14 maj kl. 18.00.** i samlingslokalen Vikingaleden 8, Hässleholm

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts på föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antalet revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
25. Beslut angående verksamhetsplan (enligt Brf Ljungdals Kvalitetsledningssystem)
26. Beslut angående uppdatering av stadgar för Brf Ljungdala (Första beslutet) Förslaget på nya stadgar och jämförelse mot tidigare version finns på vår hemsida. Kontakta vicevärden om någon vill ha förslaget och/eller jämförelsen utskrivna
27. Förslag om återbetalning av värmekostnader
28. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman kommer en kort information angående utbytet av värmesystemet.

Styrelsen, Brf Ljungdala



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ljungdala i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ljungdala i Hässleholm med säte i Hässleholm org.nr. 737000-1351 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Angantyr 1	1965-01-01	1970
Aslög 1	1965-01-01	1971
Bifrost 11	1965-01-01	1970 och 1971
Eddan 1	1965-01-01	1970
Grim 1	1965-01-01	1970
Havamal 1	1965-01-01	1970
Heimer 1	1965-01-01	1971
Jorm 1	1965-01-01	1970
Nial 1	1965-01-01	1970
Odd 1	1965-01-01	1970
Runan 1	1965-01-01	1970
Snorre 1	1965-01-01	1971

Totalt 12 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	garageplatser	0
38	p-platser	0
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12214
Totalt 177 objekt		12214

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 3 rok, 86 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Ribba	Ledamot
Sofie Svensson	Ordförande
Monica Axelsson	Ledamot
Ingmarie Bengtsson	Ledamot
Clas Carlsson	Ledamot
Birgitta Larsson	Ledamot
Mohamed Chehade	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofie Svensson, Ingmarie Bengtsson, Monica Axelsson och Clas Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Ribba, Birgitta Larsson, Mohamed Chehade och Sofie Svensson.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm med Ulla-Britt Englund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Hans Bengtsson (sammanställande), Carl-Gustav Englund samt Frida Kubb, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i april 2023.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Paneler, sarger har bytts ut och/eller målats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Installation av fibernät
2014	Takomläggning radhusens förråd
2014	Takomläggning Rågängen 13
2014	Byte förrädsdörrar på radhusen
2014	Status- och elsäkerhetskontroll
2015	Byte förrädsdörrar kedjehusen
2016	Byte vattenmätare
2017	Takomläggning samt utbyte av takrännor och stuprör på radhusen
2018	Energibesiktning
2018	Radonmätning, komplettering utförd 2021
2019	Asfaltering vid garagen på Rågängen och utanför garagen på Trebackalånggatan
2020	Nybyggnation av 6st garage på Rågängen
2021	Renovering av de gamla garagen på Rågängen
2021	Installation av solceller
2022	Byte vattenmätare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fortsätta arbetet med utbyte och/eller målning av paneler, sarger och en del plåtarbete.

Byte av värmekulvert.

Ny kallvattendragning i radhusområdet.

Asfaltering

I underhållsplanen finns också byte av färskvattenledningar samt relining av spillvattenledningar under 2025 som föreningen i nuläget kommer att skjuta framåt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	98	94	48	96	100
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	169	180	166	173
Årsavgifter, kr/kvm	491	470	463	503	494
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	99	100	99
Totala intäkter, kr/kvm	503	492	466	498	497
Nettoomsättning, tkr	6 111	5 844	5 609	6 002	5 865
Resultat efter finansiella poster, tkr	875	665	110	376	300
Soliditet, %	91	90	90	87	86

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgifterna.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 130 600	0	0	1 130 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	120	0	0	120
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 946 236	0	163 787	8 110 023
S:a bundet eget kapital, kr	9 076 956	0	163 787	9 240 743
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 342 791	655 752	-163 787	5 834 756
Årets resultat, kr	655 752	-655 752	875 249	875 249
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 998 543	0	711 462	6 710 005
S:a eget kapital, kr	15 075 499	0	875 249	15 950 748

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 213 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 998 543
Årets resultat, kr	875 249
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 213
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 710 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 710 005

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 110 501	5 843 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 589	169 245
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 143 090	6 013 202
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 521 834	-4 345 381
Underhåll enligt plan	Not 5	-86 213	-241 450
Övriga externa kostnader	Not 6	-197 808	-170 813
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-421 888	-406 703
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-240 330	-240 330
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 468 073	-5 404 678
RÖRELSERESULTAT		675 016	608 524
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		208 564	51 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 331	-3 921
SUMMA FINANSIELLA POSTER		200 233	47 229
ÅRETS RESULTAT		875 249	655 752

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 189 220	7 429 550
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	29 700	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 218 920</u>	<u>7 429 550</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 219 420</u>	<u>7 430 050</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 581	-892
Kundfordringar		-868	-868
Avräkningskonto HSB		167 006	20 881
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	55	95 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	154 981	133 071
Summa kortfristiga fordringar		<u>324 755</u>	<u>247 242</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	8 000 000	7 000 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>8 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	1 897 127	2 074 889
Summa kassa och bank		<u>1 897 127</u>	<u>2 074 889</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 221 883</u>	<u>9 322 131</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 441 303</u>	<u>16 752 181</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 130 600	1 130 600
Upplåtelseavgifter	120	120
Fond för yttre underhåll	8 110 023	7 946 236
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>9 240 743</u>	<u>9 076 956</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 834 756	5 342 791
Årets resultat	875 249	655 752
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>6 710 006</u>	<u>5 998 543</u>
Summa eget kapital	<u>15 950 748</u>	<u>15 075 499</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 17	0
Leverantörsskulder	571 681	536 191
Aktuell skatteskuld	Not 18	219 390
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	15 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	684 425
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 490 554</u>	<u>1 676 682</u>
Summa skulder	<u>1 490 554</u>	<u>1 676 682</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>17 441 303</u>	<u>16 752 181</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	675 016	608 524
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	240 330	240 330
	<u>915 347</u>	<u>848 854</u>
Erhållen ränta	194 125	45 207
Erlagd ränta	-8 331	-3 921
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 101 141</u>	<u>890 140</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	83 051	-29 186
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-186 128	121 590
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>998 063</u>	<u>982 543</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-29 700	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-29 700</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	968 363	982 543
Likvida medel vid årets början	9 095 770	8 113 227
Likvida medel vid årets slut	<u>10 064 133</u>	<u>9 095 770</u>
	968 363	982 543

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 936 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 650 032	5 380 128
Hysesintäkt garage och bilplatser	68 850	67 800
Hysesintäkt övrigt	3 800	4 200
Hysesrabatter	0	-900
Konsumtionsavgift vatten	349 807	365 641
Försäljning egenproducerad el	15 517	0
Ovriga intäkter i verksamheten	9 010	9 760
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 485	17 328
	<u>6 110 501</u>	<u>5 843 957</u>
I årsavgifter ingår värme, bredband, kabel-TV samt vatten som debiteras enligt förbrukning.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Ovrigt	32 589	169 245
	<u>32 589</u>	<u>169 245</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-176 594	-228 558
El	-78 989	-50 703
Uppvärmning	-1 792 273	-1 759 213
Vatten	-373 826	-256 228
Renhållning	-438 773	-401 240
TV, bredband, iptelefoni	-342 916	-342 916
Serviceavtal	-11 690	-18 835
Förvaltningskostnader	-352 436	-342 430
Försäkringar	-148 087	-134 475
Fastighetskatt	-805 980	-805 980
Ovriga driftskostnader	-270	-4 803
	<u>-4 521 834</u>	<u>-4 345 381</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-241 450
Underhåll övrigt	-86 213	0
	<u>-86 213</u>	<u>-241 450</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 375	-12 125
Ovriga förvaltningskostnader	-26 276	-26 377
Kostnader överlåtelse och panter	-26 616	-30 294
Föreningsverksamhet	-18 250	-18 405
Kontorsutrustning och -material	-550	-3 541
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 294	-2 094
Förbrukningsinventarier	-34 975	-5 195
Medlemsavgifter HSB	-37 000	-37 000
Stämma och styrelse	-14 410	-15 143
Arrende, hyra, leasing	-24 064	-20 639
	<u>-197 808</u>	<u>-170 813</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-98 065	-100 304
Löner för anställda	-41 161	-40 258
Vicevärdarvode	-87 180	-81 426
Ovriga arvoden	-131 256	-118 064
Ovriga personalkostnader	0	-490
Revisionsarvode	-8 355	-7 964
Sociala avgifter	-55 871	-58 198
	<u>-421 888</u>	<u>-406 703</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	<u>-240 330</u>	<u>-240 330</u>
	<u>-240 330</u>	<u>-240 330</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 990 012	19 990 012
Ingående anskaffningsvärde mark	1 090 000	1 090 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 080 012	21 080 012

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 650 462	-13 410 131
Årets avskrivningar byggnader	-240 330	-240 330
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 890 792	-13 650 462

Utgående redovisat värde	7 189 220	7 429 550
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	6 099 220	6 339 550
Redovisade värden mark	1 090 000	1 090 000

Fastighetsbeteckning: Angantyr 1, Ashög 1, Bifrost 11, Eddan 1, Grim 1, Havamak 1, Heimer 1,
Jorm 1, Nial 1, Odd 1, Runan 1 och Snorren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1970	84 016 000	23 448 000	107 464 000	107 464 000
		84 016 000	23 448 000	107 464 000	107 464 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
varav i eget förvar	14 420 000	14 420 000
Summa ställda säkerheter	14 420 000	14 420 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	90 375	90 375
Utgående anskaffningsvärden	90 375	90 375

Ingående avskrivningar	-90 375	-90 375
Utgående avskrivningar	-90 375	-90 375

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	29 700	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	29 700	0

Pågående nyanläggningar avser värmekulvert.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	55	64 750
Övriga kortfristiga fordringar	0	30 300
	<u>55</u>	<u>95 050</u>
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Upplupna ränteintäkter	23 750	9 311
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 231	123 760
	<u>154 981</u>	<u>133 071</u>
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-03
	8 000 000	7 000 000
	<u>8 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
Not 16 BANK		
Sparbanken Skåne	1 897 127	2 074 889
	<u>1 897 127</u>	<u>2 074 889</u>
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	0	60 604
Uttag	0	-60 604
	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	219 390	469 283
	<u>219 390</u>	<u>469 283</u>
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	382	0
Personalens källskatt	10 114	5 176
Arbetsgivaravgifter	4 488	3 240
Övriga kortfristiga skulder	74	0
	<u>15 058</u>	<u>8 416</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 952	33 830
Upplupen revision	13 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	533 591	505 101
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 882	111 861
	<u>684 425</u>	<u>662 792</u>

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Föreningarn har haft extra stämma den 1 februari 2024 där man beslutade om fjärrvärmedragning samt ny kallvattenledning.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Birgitta Larsson

.....
Clas Carlsson

.....
Hans Ribba

.....
Ingmarie Bengtsson

.....
Mohamed Chehade

.....
Monica Axelsson

.....
Sofie Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ljungdala i Hässleholm, org.nr. 737000-1351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljungdala i Hässleholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ljungdala i Hässleholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ljungdala i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIE SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:47:18



INGMARIE BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 20:04:51



BIRGITTA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 21:22:44



HANS RIBBA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:04:15



CLAS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 20:07:57



MOHAMED CHEHADE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 20:11:58



MONICA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 20:09:35



SVEN-ARNE FROHM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:21:00



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:36:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ljungdala i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-ARNE FROHM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:33:49



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:36:01



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Valberedningens förslag till Brf Ljungdals årsstämma 2024

Stämмоordförande: Håkan Persson, HSB

Justerare tillika rösträknare: utses av mötet

Styrelsen: Årsarvode 68% av inkomstbasbeloppet som fördelas fritt inom styrelsen. Minst 50% närvaro på Styrelse-sammanträdena för att ta del av beloppet.

Revisor: Årsarvode av inkomstbasbeloppet 11%

Sammanträde: 1,2% av inkomstbasbeloppet per person och bevisat sammanträde. Gäller styrelsen, adjungerad till styrelsen revisor och valberedningen.

Bilersättning: 30 kr/mil med egen bil, 50kr/mil med egen bil och släp

Timlön: 170 kr/timme. Gäller för de som arbetar på uppdrag av styrelsen.

Antal styrelsemedlemmar: 7st

	Vald till	Förslag	Väljes till
Styrelsens ordförande			
Sofie Svensson avsagt sig omval	2024	Hans Ribba	2025
Övriga styrelseledamöter			
Hans Ribba försl t ordf	2025	Simon Söderstjärna	2026
Monica Axelsson	2024	omval	2026
Birgitta Larsson	2025		
Mohammed Chehade	2025		
Clas Carlsson avsagt sig omval	2024	Frida Kubb	2025
Ingmarie Bengtsson	2024	omval	2026
Revisorer:			
ordinarie:			
Sven-Arne From	2024	omval	2025
Suppleant:			
Ulla-Britt Englund avsagt sig omval	2024	Marlene Reimers	2025

Förslag till valberedning inför 2025:

Hans Bengtsson, sammankallande, Peter Kubb samt Karl-Gustav Englund

Verksamhetsplan

Detta är en verksamhetsplan för Brf Ljungdala för de följande 5 åren.
Verksamhetsplanen upprättas av ordförande och godkänns av styrelsen och skall revideras minst en gång per år.

Verksamhetsplanen skall godkännas av föreningsstämman.

Verksamhetsplanen skall innehålla de betydande projekt, av underhåll, ekonomiska investeringar och/eller strukturella förändringar som beräknas att genomföras under de kommande fem åren.

2024

Utbyte av paneler, sarger och målning av dessa, samt övrigt ej specificerat löpande underhåll. Borttagning av asbest på värmerör. Beräknad kostnad 350 000:- till 500 000 :-

Start införande nytt värmesystem. Totalkostnad ca 33 000 000:-

2025

Utbyte av paneler, sarger och målning av dessa, samt övrigt ej specificerat löpande underhåll 250 000:- till 300 000 :-

Införande nytt värmesystem pågår

2026

Utbyte av paneler, sarger och målning av dessa, samt övrigt ej specificerat löpande underhåll 250 000:- till 300 000 :-

Nytt värmesystem infört.

2027

Utbyte av paneler, sarger och målning av dessa, samt övrigt ej specificerat löpande underhåll 250 000:- till 300 000 :- Spolning av avloppsledningarna. Ca 120 000:-

2028

Utbyte av paneler, sarger och målning av dessa, samt övrigt ej specificerat löpande underhåll 250 000:- till 300 000 :-

Hässleholm 2024-04-05

Sofie Svensson, ordf. Brf Ljungdala



Normalstadgar 2023 för

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Ljungdala i
Hässleholm



HSB – där möjligheterna bor

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Ljungdala i Hässleholm. Styrelsen har sitt säte i Hässleholm.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

Bostadsrättsföreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB, med HSB avses den HSB-förening som bostadsrättsföreningen är medlem i, och

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämman. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter
17. val av styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lotning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för lägenheten och samtliga andelstal för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt

5. Insidav ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. Eldstäder och braskaminer.
12. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
13. Säkringsskåp, brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. Brandvarnare.
17. *Egna installationer och tillbyggnader uppförda på mark upplåten med bostadsrätt.*

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskotning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten el och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Ytterdörr, *tätninglistor till fönster och fönsterdörr samt i förekommande fall för plank som föreningen tillhandahållit.*

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 41 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7–9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Punkt 1–6, 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Punkt 7

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person,
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund beslutade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och företagsnamn ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Förslag till ersättning för fjärrvärme vid eventuell dubbeldebitering

Vid installationen av det nya värmesystemet kommer inte alla att bli inkopplade samtidigt. När inkoppling har skett kommer var och en få starta att betala sina egen värmekostnad samtidigt som man betalar värmekostnader i årsavgiften. Detta kommer vi att kompensera för att det skall bli så rättvist som möjligt. Denna kompensation kommer att utbetalas tills alla har fått det nya värmesystemet inkopplat. Därefter slutar kompensationen.

Så här har vi räknat. Vi har tagit en snittförbrukning och delat upp kostnaderna på radhusen och kedjehusen per månad. Vi har använt andelstalet vid fördelningen. Andelstalet är din lägenhets procentuella andel av hela bostadsrättsföreningen. Din årsavgift är beräknad från andelstalet.

Detta har gett följande resultat:

LGH	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
3-or	1562	1383	1339	985	619	0	0	0	501	868	1174	1409
5-or	2234	1978	1915	1409	885	0	0	0	716	1242	1679	2016

Juni, juli och augusti stänger vi av värmen.

Ovanstående belopp kommer de bostadsrättsägare som själv börjat betala värmekostnaderna att få utbetalda i efterskott. Har man betalt sina värmekostnader en hel månad, så får man det beloppet som står ovan, annars får man per dag.

Det finns ingen fast avgift inräknat i årsavgiften så var och en får betala den fasta avgiften när man blivit inkopplad. Man får däremot möjligheten att påverka sin förbrukning och därmed sin kostnad. Varmvattenkostnaden försvinner från avin för årsavgiften. Man tillverkar själv sitt varmvatten genom den egna fjärrvärmeväxlaren och slipper värmeförlusterna i rören från värmecentralen

Detta tycker vi i styrelsen är det närmaste vi kan komma en rättvis behandling.

Efter att alla är inkopplade kommer föreningen inte ha de värmekostnader som idag ingår i årsavgiften. Dessa pengar kommer att användas för att betala de lån vi tagit för att införa nytt värmesystem. (ränta, avbetalning).

Styrelsen