

Alg- 97-10-12

746000-8225

Stadgar

för Riksbyggens
bostadsrättsförening
Malmöhus nr 6

Med beaktande av ändringar i
bostadsrättslagen SFS 1995:1464.
Årsavgifterna är kopplade till
insatserna.



§ 20 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA	14
§ 21 FÖRENINGSTÄMMA	14
§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA.....	14
§ 23 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA.....	15
<i>Ordinarie stämma</i>	15
<i>Extra stämma</i>	15
§ 24 MOTIONER.....	15
§ 25 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSTÄMMA.....	15
<i>Ombud och biträde</i>	16
§ 26 BESLUT VID FÖRENINGSTÄMMA	16
§ 27 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET	16
§ 28 ÄNDRING AV DESSA STADGAR.....	17
§ 29 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING.....	17
§ 30 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	17
<i>Ersättning för inträffad skada</i>	18
§ 31 ÄNDRING AV LÄGENHET	18
§ 32 LÄGENHETENS ANVÄNDNING	18
§ 33 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET	19
§ 34 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND	19
§ 35 INNEBOENDE.....	19
§ 36 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT.....	20
§ 37 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET	20
§ 38 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT.....	20
§ 39 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN.....	20
§ 40 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M.....	21
§ 41 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSavgiftsbetalning	22
§ 42 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА.....	22
§ 43 TVÅNGSFÖRSÄLJNING	22
§ 44 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.....	22
§ 45 SÄRSKILDA KRAV FÖR GILTIGHET AV VISSA BESLUT	23
§ 46 MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA.....	23

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus nr 6.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Malmö kommun.

§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

§ 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen.

I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§ 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § sjunde stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsernas ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Vid överlåtelse bör av Riksbyggen tillhandahållet formulär användas.

§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande basbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande basbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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

§ 13 UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet bosatt myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll eller person som utsetts av stiftarna eller person som utsetts att företräda Riksbyggen i föreningens verksamhet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Ordförande, sekreterare och studieorganisatör

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde skall även sekreterare och studieorganisatör utses.

Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

Särskilda utskott

Styrelsen kan utse särskilda utskott som har att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter. I sådana utskott skall den av Riksbyggen utsedda styrelseledamoten ha rätt att ingå.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

Sammanträde

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så erfordras.

Styrelseledamoten har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen därtill utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god redovisningssed.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 20 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

§ 21 FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

§ 26 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

§ 27 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

- 1 Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- 2 Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- 3 Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.
- 4 Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om

ordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och elektricitet som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

Fjärde stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

§ 31 ÄNDRING AV LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 32 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

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. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om inget annat överenskoms svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som han svarar för enligt § 30 ovan.

§ 36 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid avsägelse bör av Riksbyggen särskilt tillhandahållet formulär användas.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 37 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 38 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

§ 39 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt § 40 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten använts i strid med 32 eller 35 §§,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare

§ 41 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING

Är nyttjanderätten enligt 39 § punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte (12:e) vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton (14) vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 42 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 39 § punkterna 1, 4-6 eller 8 ovan är han skyldig att flytta genast om inte något annat följer av 41 § ovan. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 39 § ovan angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 43 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 39 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 44 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

För medlemskap i Riksbyggen ekonomisk förening krävs att bostadsrättsföreningen är medlem i den lokala representantskapsföreningen där bostadsrättsföreningen har sin verksamhet och via denna är andelsägare i Riksbyggen ekonomisk förening.

Beslut som innebär att föreningen begär sitt utträde ur Riksbyggen ekonomisk förening blir giltigt om det fattas vid två på varandra följande föreningsstämmor varav en skall vara ordinarie och att mer än hälften av de röstberättigade har gått med på beslutet vid båda tillfällena.

Föreningen bör genom ett på affärsmässiga grunder särskilt tecknat avtal uppdra åt Riksbyggen att biträda föreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och handhavandet av dess räkenskaper och medelsförvaltning.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MALMÖHUS 06 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-09-01 - 2017-08-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Senius 14 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförd 1954. Fastighetens adress är Köpmansgatan i Malmö.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
6	19	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler
3

Total tomtarea:	1 130 m ²
Total bostadsarea:	1 559 m ²
Total lokalarea:	273 m ²

Årets taxeringsvärde	13 991 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 991 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,6% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i feb 2016 och visar på ett underhållsbehov på 477 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 408 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Markrenovering	2010	
Fasadputsning	2010	
Takrenovering	2010	
Målning trapphus	2014	
Port/taggsystem	2014	Investering, avskrivning 15 år

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
	-

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takfönster	2018	

Föreningens likviditet har under året förändrats från 477% till 453%.

I resultatet ingår avskrivningar med 192 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 557 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2016 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen 2017-08-31 uppgår till 34 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Eget Kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 500	873 017	596 757	354 277
Disposition enl. årsstämmobeslut			354 277	- 354 277
Reservering underhåll		407 792	- 407 792	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	- 0	
Årets resultat				365 213
Vid årets slut	37 500	1 280 809	543 242	365 213

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	951 034
Årets resultat före fondförändring	365 213
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-407 792
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	908 455

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	908 455
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10	4 831 595	5 023 692
Byggnader och mark		4 831 595	5 023 692
Summa materiella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	11	43 500	43 500
Aktier och andelar i intresseföretag		43 500	43 500
Summa finansiella anläggningstillgångar			
Summa anläggningstillgångar		4 875 095	5 067 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	12	16 398	—
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 644	—
Skattefordringar	13	2 507	15 011
Övriga fordringar	14	18 027	14 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 576	29 429
Summa kortfristiga fordringar			
Kassa och bank		2 254 521	1 858 069
Kassa och bank		2 254 521	1 858 069
Summa kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar		2 298 097	1 887 498
SUMMA TILLGÅNGAR		7 173 192	6 954 690

7

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2017-08-31	2016-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	365 213	354 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	192 097	192 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>557 310</u>	<u>546 374</u>
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 147	31 129
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	7 523	-4 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>550 686</u>	<u>572 604</u>
 Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-39 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-39 000
 Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-154 234</u>	<u>-180 712</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154 234	-180 712
 Årets kassaflöde	396 452	352 892
Likvida medel vid årets början	<u>1 858 069</u>	<u>1 492 642</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 267 057</u>	<u>1 858 069</u>

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	21	2024
Port/taggsystem	Linjär	15	2028
Standardförbättringar	Linjär	38	2041
Markanläggningar	Linjär	50	2059
Takreovering	Linjär	50	2059

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-08-31 2016-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 233 807	1 200 113
Hyror, lokaler	55 564	56 291
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 6 916	- 600
Bränsleavgifter	254 066	254 064
	<u>1 536 521</u>	<u>1 509 868</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 3	- 534
Inkassointäkter	3 600	7 680
	<u>3 597</u>	<u>7 146</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	92 725	47 534
Underhåll	-	-
Fastighetsavgift och fastighetskatt	43 175	41 812
Försäkringspremier	15 680	13 681
Kabel- och digital-TV	25 544	24 168
Återbäring från Riksbyggen	- 1 400	- 2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	8 052	-
Obligatoriska besiktningar	5 800	10 338
Statuskontroll	4 631	-
Förbrukningsmateriel	2 399	1 740
Vatten	87 956	86 891
El	35 245	37 264
Uppvärmning	260 007	288 593
Sophantering och återvinning	57 096	44 868
Förvaltningsarvode drift	15 158	-
	<u>652 068</u>	<u>594 289</u>

4

2017-08-31 2016-08-31

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	119 333	138 195
Övriga finansiella kostnader	–	292
	<u>119 333</u>	<u>138 487</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	853 235	853 235
Mark	40 000	40 000
Standardförbättringar	<u>7 504 983</u>	<u>7 504 983</u>
Summa vid årets början	<u>8 398 218</u>	<u>8 398 218</u>
Summa anskaffningsvärden	8 398 218	8 398 218
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 732 985	- 716 985
Standardförbättringar	<u>-2 641 541</u>	<u>-2 465 444</u>
Summa vid årets början	<u>-3 374 526</u>	<u>-3 182 429</u>
Årets avskrivning byggnader	- 16 000	- 16 000
Årets avskrivning standardförbättringar	<u>- 176 097</u>	<u>- 176 097</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 566 623</u>	<u>-3 374 526</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 831 595	5 023 692
Varav		
Byggnader	104 250	120 250
Mark	40 000	40 000
Standardförbättringar	4 687 345	4 863 442
Taxeringsvärden		
bostäder	13 487 000	13 487 000
lokaler	<u>504 000</u>	<u>504 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>13 991 000</u>	<u>13 991 000</u>
varav byggnader	9 404 000	9 404 000

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	43 500	43 500
	<u>43 500</u>	<u>43 500</u>

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	16 398	–
	<u>16 398</u>	<u>–</u>

7

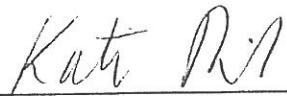
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	7 038	7 305
Upplupna räntekostnader	13 960	17 495
Upplupna elkostnader	2 940	3 085
Upplupna värmekostnader	4 400	17 710
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	22 400	22 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 588	103 719
	<u>169 326</u>	<u>182 564</u>

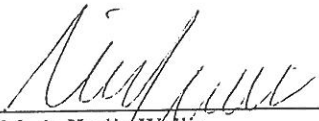
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	6 517 304	6 517 304
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

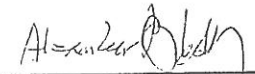
22
Malmö den 11 -2017 2018



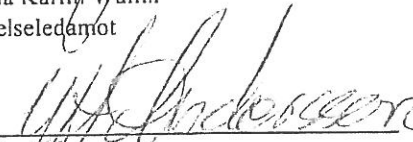
Katarina Pusnik
Ordförande



Maria Karlin Wallin
Styrelseledamot



Alexander Bladh
Sekreterare



Ulf Andersson
Styrelseledmot (Riksbyggen)

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/1 2018



Ernst & Young AB
Thomas Swensson
Auktoriserad revisor



Rune Persson
Revisor

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Malmöhus O6 för räkenskapsår 2016-09-01 - 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

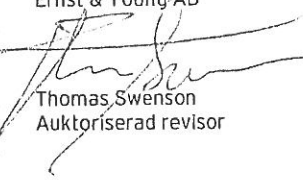
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

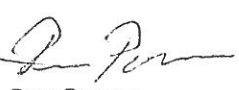
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Malmö den 25/1 2017 2018

Ernst & Young-AB


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Rune Persson
Förtroendevald revisor

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.