

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÖREN
KARLSTAD**

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA 2018

Tid: Måndagen den 23 april 2018 kl. 17.30

Lokal: Orrholmsskolans matsal

Servering: Lättare förtäring med dryck

Observera att den ordinarie stämman börjar kl. 18.00 men informationen om förändringarna i elabonnemangen sker 17.30. Informationen kommer att ges av en representant från HSB.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
4. Val av stämмоordförande
5. Val av sekreterare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen för det gångna verksamhetsåret
13. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Fastställande av inkomst- och utgiftsstat
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorsuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 18.
 1. Styrelsens förslag till nya stadgar.
 2. Styrelsens förslag till förändringar av elabonnemang.
 3. Styrelsens förslag om utökning av antalet parkeringsplatser.
 4. Motion angående ordningsregler inlämnad av Grete Hagli Brolinson.
19. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
20. Information från styrelsen.
21. Stämmans avslutande.

Karlstad den 2018

Tillägg:

All information gällande årsmötet kommer att finnas på föreningens hemsida senast den 1 april. Även fullmakt finns att hämta på hemsidan.

Den som önskar få informationen i pappersform ombedes lägga en lapp i Förens brevlåda, som finns på Tullhusgatan 14. Informationen kan också fås via mail. Maila då Lena Agnred.

lennaagnred@hotmail.com

Vår adress är:

www.foren.bostadsratterna.se

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Fören
Org nr: 773200-3376



Ordföranden har ordet 2018

En sommardag när jag var ute och simmade i Orrholmsviken såg jag att det var påbörjat en väggmålning på ett av KBAB:s hus. En satsning som gick under namnet ARTSCAPE och som innebar 23 väggmålningar runt om i Värmland. Konstnären Pantonio kommer från Azorerna, Portugal, är klassiskt skolad och använder borstar och inte spray som graffitikostnärer plägar göra fick jag veta när jag fick en pratstund med honom. Mycket trevligt med en färgkick på en av dessa gråa väggar tycker jag och flera medlemmar jag pratat med, men några medlemmar tyckte att det var alldeles uppåt väggarna.

När det gäller vad som hänt i föreningen under året vill jag framhålla solcellerna som visserligen installerades på hösten när solljuset minskar och produktionen av el avtar men tanken är att sola i Kallsta ska lysa över våra hus i många år och vara en gynnsam investering för föreningen. I samma veva som vi beslöt om solceller tog vi också beslut om att sätta upp 2 laddstolpar med 4 uttag på före detta gästparkeringen. När jag skriver detta är inga laddstolpar på plats men igår kom beskedet att vi får stöd från Klimatklivet, Naturvårdsverket med 50% av kostnaden. Oftast bra att vara i framkant eftersom detta nästan alltid ger pengar tillbaka.

När det gäller elen kommer vi på stämman ta upp frågan om att föreningen köper el kollektivt och sedan debiterar vi respektive hushåll. Detta kommer att innebära en ekonomisk besparing för er som medlemmar men nackdelen är att ni inte själva kan bestämma vilket elbolag ni vill köpa elen från. Till stämman kommer vi att bjuda in expertis från HSB som redogör för hur vi har tänkt, hur ekonomin ser ut och som svarar på alla era frågor.

En stor fråga på denna stämma är nya stadgar, några beror på lagändringar (§§ 7, 14, 15, 17) vilket betyder att vi måste genomföra dem. Det handlar framför allt om att tid för kallelse och revisorernas tid för redovisning ändras.

Andra förändringar är frågor som vi i styrelsen valt att föra fram eller ändra. Framför allt handlar det om att modernisera och förenkla våra stadgar. Till exempel vill vi att det ska vara möjligt för föräldrar att köpa lägenhet åt sina barn. Något som blir mer och mer vanligt i bostadsrättsföreningar. Protokollet vill vi att det räcker med att vi lägger upp det på hemsidan för att spara på papper. I § 21 har vi förtydligat vilka personer som har rätt att närvara på vår stämma. 4:e stycket i § 24 är borttaget eftersom den är ålderdomlig och inte behövs. Dessutom är våra hänvisningar till lagtexter inte alltid aktuella så vi har valt att ta bort dessa.

Detta är ett bra tillfälle för dig som medlem i bostadsrättsföreningen Fören att läsa våra stadgar, finns på hemsidan, eftersom dessa styr vad som gäller i vår förening. Ett medlemskap innebär både rättigheter och skyldigheter. För att förtydliga vad som gäller i Fören har vi kompletterat med A-Ö som också hittas på hemsidan.

Förens hemsida: <http://foren.bostadsratterna.se/>

Mitt nya ledord: Fören – Föreningen i framkant.

Nu har Stina ordnat OS-guld och ute lyser solen så jag drar ut och kör några varv på isen.

Välkomna på Förens stämma
Lars Ode

INVESTERINGAR, FÖRBÄTTRINGAR OCH UNDERHÅLL I OCH OMKRING FASTIGHETERNA UNDER ÅRET.

Under verksamhetsåret har löpande underhåll skett i normal omfattning. Dessutom har följande insatser genomförts.

Solceller

Solceller har installerats på taken på husen på Tg 36-40, Tg 24-28, Tg 12-16 samt på Näbbgatan 2-6. Överskottet av el kommer att säljas till Karlstads Energi.

Salong MODA

Salong MODA har fått en ny ägare, vilket innebär att ett nytt hyresavtal är tecknat med den nya ägaren.

Förrådet

Förrådet är numera uthyrt till en bridgeklubb vars styrelseordförande är Kjell Johansson.

Ventilation

Renovering av ventilationen i TG 12-16 har utförts. De lokaler som är berörda är gästlägenheten, gymmet, bastun samt den lokal som nu hyrs av bridgeklubben.

TV, internet och bredbandstelefont

Byte har skett från ComHem till Telia Triple Play. I avtalet ingår bredband 100/100 Mb, Telia lagom TV samt abonnemangsavgiften för bredbands- telefoni.

Värmesystemet

Reglerutrustningen av värmesystemet har uppgraderats. Nya sensorer har installerats i utvalda lägenheter för att få en mer ekonomisk styrning utan att vi få sämre komfort.

Odlingslådor

Samtliga 11 odlingslådor är iordningsställda och uthyres för en depositionsavgift à 500 SEK.

Gästlägenheten

Gästlägenheten är nyrenoverad och uthyres för 250 SEK/natt till medlemmars gäster. Här finns nu en bekväm dubbelsäng, två extrabäddar i en bäddsoffa samt ytterligare två extrasängar att användas vid behov. Dessutom finns TV och bredband med samma utbud som i övriga lägenheter.

Energiförvaltningsavtalet

Ett nytt 5-årigt avtal är tecknat med HSB, vilket innefattar ett samarbete med HSB för att göra fastigheterna så miljöanpassade och energieffektiva som möjligt.

Bordtennisrummet

Bordtennisrummet är renoverat med nytt golv och pingisbord. Bordtennisrummet är också föreningens festlokal och kan hyras utan kostnad.

Elavtal

Ett rörligt elavtal har tecknats med Karlstads Energi.

P-platser

Samtliga gästparkeringar är borttagna och omgjorda till p-platser för föreningens medlemmar.

AKTIVITETER

Vår- och höststädning

Två städdagar har genomförts under trivsamma former. Många deltog och utförde ett gott, välbehövligt arbete. 2018 hoppas vi på ett ännu större deltagande. I samband med vårstädningen visades föreningens nyrenoverade gästlägenhet.

Lucia

Många deltog i lussefirandet, som gick av stapeln i bordtennisrummet och njöt av sedvanligt lussefika.

Informationsmöte

Den 19/11 hölls ett informationsmöte angående uppförandet av två cykelgarage.

Extrastämma

Två extrastämmor har hållits, det första gällande tvättider på Näbbgatan, det andra gällande uppförandet av två cykelgarage.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten under 2017.

PLANERADE PROJEKT

Ledord för genomförande av projekt är:

Ekonomi, Trivsel och Trygghet.

Laddstolpar

Två laddstolpar till elbilar, med fyra uttagpunkter kommer att installeras under våren 2018.

Cykelgarage

Två cykelgarage kommer att uppföras under våren 2018, det ena på Tg 32-34, det andra på Tg 18-Näbbgatan 6, enligt ett stämmobeslut och beviljat bygglov.

Rabatterna

Under våren kommer nya offerter på rabatterna att inhämtas. De förslag, som HSB:s trädgårdsarkitekt tagit fram, gäller fortfarande. Även kantstenen kommer att bytas ut.

PLANERINGS- OCH STYRINSTRUMENT

Föreningen har arbetat fram planerings- och styrinstrument för verksamheten. Dessa instrument är avsedda att användas av styrelse och förvaltning både i den löpande förvaltningen och i den långsiktiga planeringen.

FÖRENINGENS BOENDEVISION

----- *Bästa boendet för var tid* -----

Verksamhetsidé

Vi skall **förvalta, underhålla och vidareutveckla boendet** för medlemmarna i föreningen.

Verksamhetsplan

Det är föreningens övergripande styrinstrument där syfte, mål, strategi samt handlingsplan anges. Verksamhetsplanen revideras årligen och en ny handlingsplan fastställs varje år.

Underhållsplan

I underhållsplanen ingår föreningens planerade underhåll. Det planerade underhållet syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar. Underhållsplanen revideras årligen.

Investeringsplan

Framtida ny- och reinvesteringar finns med i investeringsplanen. Planen syftar till att erhålla planmässighet även för denna typ av åtgärder som ofta uppgår till stora belopp. Investeringsplanen revideras årligen.

Finansieringsplan

Denna plan visar föreningens långsiktiga ekonomiska utveckling, bl.a. mot bakgrund av de åtgärder som återfinns i underhållsplan och investeringsplan. Även andra faktorer som påverkar vår ekonomi såsom beräknade intäkts- och kostnadsökningar återfinns i planen. Finansieringsplanen är flerårig och revideras årligen. Den utgör ett viktigt instrument för att styrelsen skall kunna fatta långsiktigt korrekta beslut.

Styrelsen och medlemmarnas engagemang och delaktighet

Styrelsen är för närvarande föreningens enda verksamma organ. Styrelsens mening är, att ett ökat medlemsengagemang är positivt och önskvärt. Styrelsen återkommer i frågan vid kommande föreningsstämma.

Ledord

I varje beslut som styrelsen tar, beaktas föreningens ledord:

Trivsel

Trygghet

Ekonomi

UPPFÖLJNING AV FÖRBRUKNING FJÄRRVÄRME, VATTEN, EL, MÅNADSAVGIFTER, FÖRSÄLJNINGSPRISER OCH KAPITALKOSTNADER

Förbrukning av fjärrvärme, vatten och el

Föreningen har under de senaste fem åren haft ett energioptimeringsavtal med HSB. Detta avtal har inneburit en besparing inom de tre stora förbrukningsposterna med 11-14%:s lägre förbrukning idag. Besparingen i pengar kan räknas till ännu större differens, då taxorna gått upp för såväl fjärrvärme som vatten. När det gäller vatten, så har taxorna ökat dramatiskt. Detta pga att Karlstads kommun behöver reinvestera i nytt ledningsnät.

Förbrukning	2011	2017	Besparing	Differens
Fjärrvärme (kwh)	1 210 767	1 078 090	132 677	-11%
Vatten (kubikmeter)	11 225	9 653	1 572	-14%
El (kwh)	89 602	79 636	9 966	-11%

Månadsavgifter

Månadsavgifterna har varit oförändrade under de senaste **elva** åren. Under samma period har hyresrätter i Karlstad (ingen höjning för KBAB:s hyresrätter under 2017) utvecklats enligt följande:

Hyreshöjningar i Karlstad

År	Hyreshöjning (%)	Kommentarer
2008-2017	15,27 %	KBAB:s förhandling med Hyresgästföreningen

Månadsavgift 2018

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning av våra största omkostnaders utveckling och det i övrigt starka kassaflödet har styrelsen för avsikt att på årsstämman **föreslå oförändrad månadsavgift även för det kommande året.**

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 3 lägenhetsförsäljningar skett

Några av lägenheterna har också helt eller delvis bytt ägare, men då inom familjen och till annat försäljningspris än marknadspris.

Lägenhetstyp	3-rumslägenhet, 83 kvm	4-rumslägenhet, 98 kvm
Försäljningspris/kvm, 2010	-	14 030 – 15 612 SEK
Försäljningspris/kvm, 2011	17 048 – 17 711 SEK	14 031 – 15 255 SEK
Försäljningspris/kvm, 2012	17 229 – 17 470 SEK	13 776 – 14 694 SEK
Försäljningspris/kvm, 2013	16 265 – 19 578 SEK	14 796 – 17 347 SEK
Försäljningspris/kvm, 2014	-	17 857 – 21 938 SEK
Försäljningspris/kvm, 2015	25 904 SEK	17 857 – 20 408 SEK
Försäljningspris/kvm, 2016	20 602 – 21 928 SEK	21 429 – 23 980 SEK
Försäljningspris/kvm, 2017	27 410 – 29 699 SEK	

Lån

Föreningen har rekordlåg räntekostnad.

Långivare	Ingående balans	Ränta %	Konvertering	Utgående balans
Nordea	8 000 000 SEK	0,515	Rörligt	8 000 000 SEK
Summa	8 000 000 SEK			8 000 000 SEK

Kapitalkostnader

År	2016	2017
Räntekostnader för fastighetslån	36 890 SEK	38 868 SEK

FAKTA OM FÖRENINGEN

Organisationstillhörighet

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna (tidigare Sveriges Bostadsrätters Centralorganisation). Det ger föreningen kostnadsfri rådgivning, juridiskt stöd vid tvister, en ”röst i riksdagen” som intressebevakare, enkel möjlighet att skapa en egen hemsida. Det ger Dig som bostadsrättsinnehavare en tidning (4 ggr/år), en rad medlemsförmåner (se www.sbc.se),

Försäkringar

Fastigheten är numera fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland. Föreningens försäkring omfattar bostadsrättstillägg.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	7
Balansräkning.....	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fören får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-01-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-30.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskat underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 688 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 529 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fören 2 i Karlstads Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 108 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Näbbgatan 2 - 6 samt Tullhusgatan 14 - 40 i Karlstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år 2027-12-31 med en årlig avgäld på 374 068 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
		54	54			108

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	4		114

Total tomtarea:	19 997,7m ²
Total bostadsarea:	9 774 m ²
Varav hyresrätter:	0 m ²
Total lokalaarea:	408 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 408 m²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,46 % av föreningens nettoomsättning.

Föregående års
taxeringsvärde 96 799 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 222 tkr och planerat underhåll för 534 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan upprättades år 2014 och omfattar kommande 10 års period. Föreningen har utfört ett antal underhållsåtgärder i förtid, vilket innebär att underhållsbehovet för de kommande åren är låga. För perioden 2018 till 2024 uppgår underhållet till 326 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2002	
Miljöstation	2010	
Motorvärmare	2010	
Värmeanläggning	2010	
Relining av stammar	2011	
Gym och bastu	2015	
Två grillplatser med fasta grillplatser	2015	
Målning av hussocklar	2015	
Målning av trapphus samt byte av handledare	2016	
Fortsatt byte av belysning i trapphus	2016	
Ventilationsarbeten i vissa lokaler.	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	155
Lokaler	45
Gemensamma utrymmen	185
Installationer	123
Markytor	26

Föreningens gästlägenhet har under verksamhetsåret renoverats samt arbete med byte av handledare i trapphus har slutförts.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av kantsten samt renovering av rabatter	2018	

Efter senaste stämman styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Ode	Ordförande		2019
Anisa Mohammed	Kassör		2019
Ulf Blixt	Ledamot		2018
Marika Jonsson	Ledamot		2018
Lena Agnred	Sekreterare		2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Lång		2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Stefan Mott		
Ingela Grundström	Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Eva Berg	
Carina Rannberg	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Barbro Nord	
Lennart Jansson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 166.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166.

Föreningens årsavgift ändrades 2006-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 435 kr/m²/år.

4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Årets resultat	-142	-483	347	22	177
Resultat exklusive avskrivningar	529	189	1 059	882	1 091
Balansomslutning	15 862	16 103	16 804	15 871	16 251
Soliditet %	45	45	46	47	46
Likviditet %	401	334	265	330	156

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 308 834	4 389 927	2 082 547	-482 967
Disposition enl. årsstämmbeslut			-482 967	482 967
Ianspråkstagande av underhållsfond		-533 786	533 786	
Årets resultat				-158 200
Vid årets slut	1 308 834	3 856 141	2 133 366	-158 200

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 599 580
Årets resultat	-158 200
Ianspråkstagande av fondmedel	533 786
Summa	1 975 166

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 975 166**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 651 282	4 580 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 373	5 382
		4 683 655	4 586 223
Summa rörelseintäkter			
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 646 462	-3 628 102
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 910	-492 420
Personalkostnader	Not 6	-241 028	-240 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-687 602	-671 514
		-4 803 003	-5 032 606
Summa rörelsekostnader			
		-119 348	-446 383
Rörelseresultat			
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16	307
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-38 868	-36 890
		-38 852	-36 583
Summa finansiella poster			
		-158 200	-482 967
Resultat efter finansiella poster			
		-158 200	-482 967
Arets resultat			

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 388 730	12 979 419
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	573 243	438 781
Summa materiella anläggningstillgångar		12 971 973	13 418 200
Summa anläggningstillgångar		12 971 973	13 418 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	33 660
Övriga fordringar	Not 13	37 944	37 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	98 655	223 129
Summa kortfristiga fordringar		136 599	294 717
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 753 090	2 389 603
Summa kassa och bank		2 753 090	2 389 603
Summa omsättningstillgångar		2 889 689	2 684 321
Summa Tillgångar		15 861 662	16 102 521

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 308 834	1 308 834
Fond för yttre underhåll	3 856 141	4 389 927
	5 164 975	5 698 761
Summa bundet eget kapital		
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 133 366	2 082 547
Årets resultat	-158 200	-482 967
	1 975 166	1 599 580
Summa fritt eget kapital		
Summa eget kapital		
	7 140 142	7 298 342
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	
	8 000 000	8 000 000
	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		
Kortfristiga skulder		
Leverantörskulder	Not 17	
Skatteskulder	Not 18	
Övriga skulder	Not 19	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	16 799	174 197
	13 006	7 930
	34 655	5 519
	657 060	616 533
	721 520	804 179
Summa kortfristiga skulder		
Summa Eget kapital och Skulder		
	15 861 662	16 102 521

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Tillkommande utgifter	Linjär	20 – 60
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 248 050	4 248 019
Hyror, bostäder	109 358	0
Hyror, lokaler	207 573	180 713
Hyror, p-platser	81 445	182 466
Hyror, övriga	45 155	35 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-36 050	-59 117
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 000	-6 600
Sophämtningasvgifter	1 750	0
Summa nettoomsättning	4 651 282	4 580 841

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
IT-avgifter	582	2 328
Övriga ersättningar	6 148	3 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	26	54
Övriga rörelseintäkter	25 618	0
Summa övriga rörelseintäkter	32 373	5 382

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-533 786	-842 507
Reparationer	-222 404	-225 015
Självrisk	-23 000	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-160 010	-154 934
Tomträttsavgäld	-374 068	-374 068
Försäkringspremier	-105 821	-103 371
Kabel- och digital-TV	-295 336	-66 884
Obligatoriska besiktningar	0	-3 903
Övriga utgifter, köpta tjänster	-62 288	-1 124
Snö- och halkbekämpning	-20 643	-83 724
Övriga kostnader fastighet	-150 972	0
Förbrukningsinventarier	-86 789	-55 990
Fordons- och maskinkostnader	0	-371
Vatten	-266 620	-271 885
Fastighetsel	-123 467	-122 726
Uppvärmning	-806 773	-864 879
Sophantering och återvinning	-105 068	-127 930
Förvaltningsarvode drift	-309 418	-328 792
Summa driftkostnader	-3 646 462	-3 628 102

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 950	-67 972
Lokalkostnader	-8 328	0
IT-kostnader	-45 201	-256 216
Arvode, yrkesrevisorer	-9 875	-9 875
Övriga försäljningskostnader	-1 563	-1 932
Övriga förvaltningskostnader	-41 302	-83 180
Kreditupplysningar	0	-712
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 632	0
Representation	-768	-10 128
Kontorsmateriel	-3 818	-5 091
Telefon och porto	-20 696	-31 751
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9 138
Tidskrifter och facklitteratur	-189	-189
Medlems- och föreningsavgifter	-7 490	-7 490
Bankkostnader	-7 098	-6 047
Övriga externa kostnader	0	-2 700
Summa övriga externa kostnader	-227 910	-492 420

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-109 032	-95 121
Styrelsearvoden	-88 000	-88 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-12 500
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	0
Övriga personalkostnader	0	-8 645
Sociala kostnader	-38 996	-36 304
Summa personalkostnader	-241 028	-240 570

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-200 000	-200 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-255 115	-255 115
Avskrivning Byggnadsinventarier	-73 286	-73 290
Avskrivning Markanläggningar	-17 673	-17 673
Avskrivningar tillkommande utgifter	-117 901	-117 901
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 535	-7 535
Avskrivning Installationer	-16 092	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-687 602	-671 514

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	113
Övriga ränteintäkter	16	194
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16	307

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-38 868	-36 890
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-38 868	-36 890

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 123 164	10 126 164
Tillkommande utgifter	13 826 000	13 826 000
Markanläggning	176 725	176 725
	24 125 889	24 128 889
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 125 889	24 128 889
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 929 871	-4 729 871
Tillkommande utgifter	-6 140 877	-5 694 571
Markanläggningar	-75 721	-58 048
	- 11 146 469	- 10 482 490
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-200 000	-200 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-373 016	-446 306
Årets avskrivning markanläggningar	-17 673	-17 673
	- 590 689	- 663 979
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 737 158	- 11 146 469
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 388 731	12 979 419
Varav		
Byggnader	4 993 292	5 193 292
Tillkommande utgifter	7 312 108	7 685 123
Markanläggningar	83 331	101 004
Taxeringsvärden		
Byggnader	67 799 000	67 799 000
Mark	29 000 000	29 000 000
Totalt taxeringsvärde	96 799 000	96 799 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	770 500	732 826
	770 500	732 826
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	37 674
Installationer	241 375	0
	241 375	37 674
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 011 875	770 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-331 719	-324 184
	- 331 719	- 324 184
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-80 821	-7 535
Installationer	-16 092	0
	- 96 913	- 7 535
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-428 632	-331 719
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 428 632	- 331 719
Restvärde enligt plan vid årets slut	583 243	438 781
Varav		
Maskiner och inventarier	339 123	412 409
Maskiner	18 837	26 372
Installationer	225 283	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-345 257
Nedskrivning av kundfordringar	0	378 917
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	33 660

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	37 944	37 928
Summa övriga fordringar	37 944	37 928

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 668	34 485
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	35 516
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 987	16 907
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	42 704
Förutbetald tomträttsavgäld	0	93 517
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 655	223 129

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	434 608	587 466
Transaktionskonto	2 318 482	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 802 137
Summa kassa och bank	2 753 090	2 389 603

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	8 000 000	8 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 000 000	8 000 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,52 %	2018-01-10	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
Summa			0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00

Not 17 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	16 799	174 197
Summa leverantörskulder	16 799	174 197

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	13 006	7 930
Summa skatteskulder	13 006	7 930

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 468	5 519
Clearing	32 187	0
Summa övriga skulder	34 655	5 519

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	9 586	6 927
Upplupna elkostnader	31 488	18 231
Upplupna vattenavgifter	49 607	0
Upplupna värmekostnader	195 362	123 592
Upplupna kostnader för renhållning	7 116	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 237	13 546
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	75 320
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	352 664	378 917
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	657 060	616 533

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	9 551 000	9 551 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

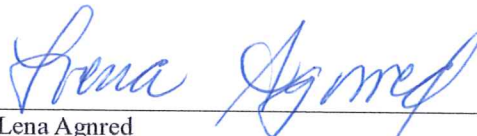
Styrelsens underskrifter

Karlstad 2018 03 01

Ort och datum



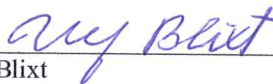
Lars Ode



Lena Agnred



Anisa Mohammed

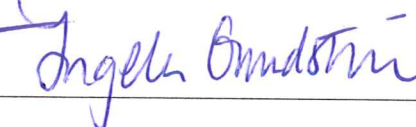
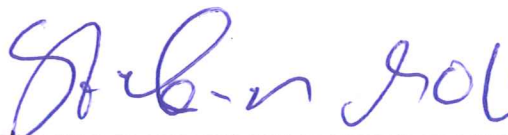


Ulf Blixt



Marika Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -07-08



Stefan Mott

Ingela Grundström

Godkänd revisor

Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fören

Org.nr 773200-3376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fören för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fören för räkenskapsåret 2017 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

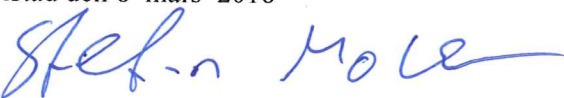
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

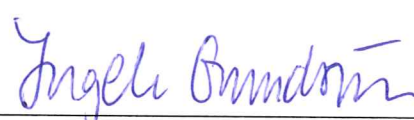
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 8 mars 2018



Stefan Mott
Godkänd revisor



Ingela Grundström
Intern revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättsstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättsstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är 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.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

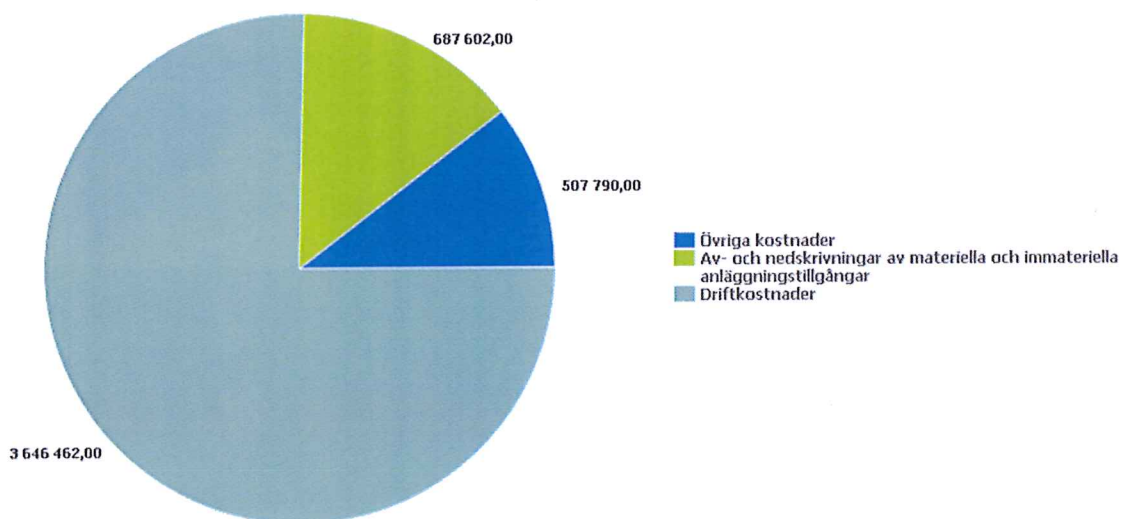
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

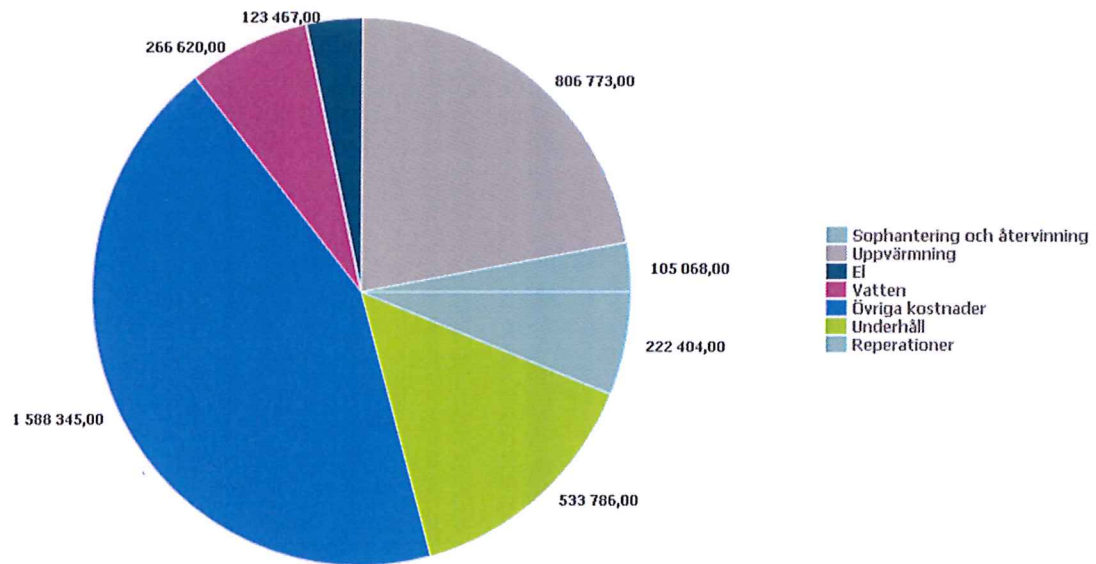
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 646 462	3 628 102
Övriga externa kostnader	227 910	492 420
Personalkostnader	241 028	240 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	687 602	671 514
Finansiella poster	38 852	36 583
Summa kostnader	4 841 854	5 069 190



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	0	3 832
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	134 355	171 427
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	13 462
Inre skötsel/städ, grund	141 032	135 696
Inre skötsel/städ, extra	0	4 375
Obligatoriska besiktningkostnader	0	3 903
Övriga utgifter för köpta tjänster	62 288	1 124
Snö- och halkbekämpning	20 643	83 724
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	6 093	18 446
Reparation, utgift för materialinköp, lokaler	2 440	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, bostäder	10 094	14 387
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	3 393	3 711
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	1 525
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Golv	0	43 350
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	10 908	11 206
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2 908	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	15 721	83 853
Rep Installationer köpta tjänster Värme	12 989	19 060
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	375	4 100
Rep Installationer köpta tjänster El	22 620	5 151
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	14 070	5 458
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	2 231
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	6 177	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	100 258	2 635
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	7 599	9 902
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	6 289	0
Övriga Reparationer	469	0
Underhåll, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	843
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	155 407	58 225
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	44 764	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	153 009	492 931
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	31 696	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	3 981
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	122 825	119 863
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	125 913
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	4 335	0
UH Markytor köpta tjänster Planteringar	21 750	0
UH Parkering köpta tjänster	0	40 751
Fastighetsel	123 467	122 726
Uppvärmning	798 332	864 879
El	8 441	0
Vatten	266 620	271 885
Sophämtning	94 766	115 393
Extra sophämtning	7 482	11 881
Hyra container	2 820	656
Fastighetsförsäkring	105 821	103 371
Självrisk	23 000	0
Tomträttsavgälder	374 068	374 068
Kommunikation	295 336	66 884
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	34 031	0
Övriga fastighetskostnader	150 972	0
Fastighetsskatt	160 010	154 934
Förbrukningsinventarier	76 500	13 935
Förbrukningsmaterial	8 715	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 574	42 055
Reparation och underhåll av inventarier, verktyg och datorer m.m.	0	371
Summa driftkostnader	3 646 462	3 628 102



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	9 774 kr/kvm	9 774 kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	3	0
El	1	0
Extra sophämtning	1	1
Fastighetsel	13	13
Fastighetsförsäkring	11	11
Fastighetsskatt	16	16
Förbrukningsinventarier	8	1
Förbrukningsmaterial	1	0
Inre skötsel/städ, grund	14	14
Kommunikation	30	7
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Golv	0	4
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	1
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	10	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	1	0
Rep Installationer köpta tjänster El	2	1
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1	1
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	2	9
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1	2
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	1
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	1	2
Självrisk	2	0
Snö- och halkbekämpning	2	9
Sophämtning	10	12
Tomträtsavgälder	38	38
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	3	0
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	13
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	13	12
UH Markytor köpta tjänster Planteringar	2	0
UH Parkering köpta tjänster	0	4
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	16	6
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	16	50
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	5	0
Uppvärmning	82	88
Vatten	27	28
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	14	18
Övriga fastighetskostnader	15	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	4
Övriga utgifter för köpta tjänster	6	0
Summa driftkostnader	373,08	371,20

BRF Fören

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fören i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Till BRF Förens årsstämma 2018

Valberedningens förslag på styrelsemedlemmar.

Ordinarie ledamöter

Lars Ode	ordförande		1 år kvar
Lena Agnred	sekreterare	omval	2 år
Sara Kvarnlöf	kassör	fyllnadsval	1 år
Ulf Blixt	ledamot	omval	2 år
Bo Lång	ledamot	nyval	2 år

Suppleant

Annika Axelsson	suppleant	nyval	1 år
-----------------	-----------	-------	------

Valberedningens förslag på revisorer och revisorssuppleanter.

Revisorer:

Extern revisor, KPMG	nyval	1 år
Intern revisor, Ingela Grundström	omval	1 år

Revisorssuppleant:

Eva Berg	omval	1 år
----------	-------	------

Valberedning:

Lämnar vi till årsstämman att besluta om.

Valberedningen har bestått av:

Barbro Nord
Lennart Jansson

Valberedningens förslag till arvoden :

Ordförande	25 000 SEK
Kassör	17 500 SEK
Sekreterare	14 000 SEK
Ledamöter	11 700 SEK
Suppleant	10 700 SEK

Intern revisor	Oförändrat
Revisorssuppleant	Oförändrat

Valberedning	Oförändrat
--------------	------------

STADGAR

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÖREN

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fören.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen genom sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

§ 3

Styrelsen ska ha sitt säte i Karlstad.

RÄKENSKAPSÅR

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

MEDLEMSKAP

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om annat inte följer av bostadsrättslagen. Anmälan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

Föräldrar som köper lägenhet för barns räkning tillåts delat ägarskap. Ingen andel får dock understiga 10 %.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap

§ 6

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han *eller hon* innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

INSATSER OCH AVGIFTER

§ 7

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften skall betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift i förhållande till lägenheternas insatser/andelsprocent.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom hyra av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt bestämmes särskilda avgifter av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. .

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt *socialförsäkringsbalken*.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt *socialförsäkringsbalken*.

Överlåtaren av bostadsrätt svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§ 8

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek och tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 9

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, maka *sambo eller registrerad partner* till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlem. *Stämman kan även vid behov välja utomstående personer till styrelsen.* Valbar är endast myndig person.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot/rapportör och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 10

Stämman väljer ordförande övriga poster utses vid konstituerande styrelsemöte.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes andel överstiger hälften av hela antalet ordinarie ledamöter. När det för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten för att dessa ska vara giltiga.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

§ 11

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 12

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken inte behöver vara medlem i föreningen eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

§ 13

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

STYRELSENS ÅLIGGANDEN

§ 14

Det åligger styrelsen att:

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året – förvaltningsberättelse – samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året – resultaträkning – och för ställningen vid räkenskapsårets utgång – balansräkning
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- besiktiga föreningens fastigheter samt redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- *senast sex* veckor före föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret. *Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.*

REVISOR

§ 15

Revisorerna skall vara minst två samt minst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast *tre* veckor före årsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar, skall hållas tillgängliga för medlemmar senast två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 16

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

§ 17

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 18 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran, *e-post eller hemsida*.

Andra meddelanden *till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, hemsida eller via e-post*.

Kallelse får utfärdas tidigast *sex* veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före stämma.

MOTIONSRÄTT

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast februari månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

DAGORDNING

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. **Val av stämмоordförande**
3. **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
4. Godkännande av dagordning
5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar/fastställande av röstlängd
6. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för det gångna verksamhetsåret
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Fastställande av inkomst- och utgiftsstat
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 18
19. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
20. Information från styrelsen
21. Stämmans avslutande

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

PROTOKOLL

§ 20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara *tillgängligt för* medlemmarna.

RÖSTNING, OMBUD OCH BITRÄDE

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Ombud skall förete skriftlig, *daterad* fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, maka sambo, registrerad partner, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av mötesordföranden.

FORMKRAV VID ÖVERLÅTELSE

§ 22

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser, samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN

§ 23

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas bli medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

§ 24

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet skall vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens *make, maka sambo, registrerad partner*, får *denne* vägras inträde i föreningen, endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person, som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§ 25

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmoda förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttages, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 26

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

Om en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

§ 27

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Om bostadsrättsinnehavare orsakar föreningen extra kostnader genom arbete i lägenheten eller skadegörelse på föreningens egendom har föreningen rätt att kräva ersättning för dessa extra kostnader.

§ 28

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

§ 29

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till, att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö, att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem, som han eller hon svarar för enligt § 32 femte stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren 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.

§ 30

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande, endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i § 26 andra stycket.

Samtycke behövs dock 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 antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

§ 31

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 32

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak, samt underliggande fuktisolerande skikt
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll som besöker honom eller henne som gäst
 - b. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten
 - c. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller

försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

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

FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST

§ 33

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 32 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

§ 34

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 33. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt § 35 eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Föranleder detta extra kostnader för föreningen har föreningen rätt att kräva denna extra kostnad av bostadsrättsinnehavaren.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 35

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

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

§ 36

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av § 37 och § 38, 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 eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med § 26 eller § 28,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 29 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 34 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 37

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 36, 3, 4 eller 6-8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli, att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 36, 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 36, 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 30 och § 31.

§ 38

Är nyttjanderätten förverkad, på grund av förhållande, som avses i § 36, 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 29, 3.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 36, 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 36, 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 39

Är nyttjanderätten enligt § 36, 2 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:

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betalat årsavgiften inom den tid som angetts i § 36, 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad, att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställts enligt förordningen om underrättelse enligt bostadsrättslagen.

AVFLYTTNING

§ 40

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 36, 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att genast flytta.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 36, 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Det samma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 36, 2 och bestämmelserna i § 39 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 36, 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 39.

UPPSÄGNING

§ 41

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

§ 42

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 36, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 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.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 43

Föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 44

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla styrelsens förslag på nya stadgar.

Förslag från styrelsen om förändringar av el-abonnemangen

Som ett led i att sänka våra driftkostnader föreslår styrelsen att vi övertar el-abonnemangen till lägenheterna. Det innebär att Fören sköter mätning och debitering av förbrukningen till varje lägenhet.

Vi ser att det finns utrymme för stora besparingar på våra elkostnader. Varje lägenhet betalar idag en fast avgift till Karlstad energi på 1175:-/år. Med egen mätning försvinner denna kostnad från lägenheterna och läggs som en gemensam kostnad på Fören. Den totala besparingen är drygt 100 000:- per år.

Ytterligare en fördel med denna lösning är att vi kan använda sol-el från våra paneler även till lägenhetselen. Det gör att återbetalningstiden för panelerna kortas och lönsamheten ökar.

För att åstadkomma detta krävs en investering på ca 500 000:- som läggs på föreningen.

Vårt förslag blir därför att Fören tar en del av besparingen för att täcka investeringen och medlemmarna tar den andra delen som en direkt besparing på sin el-kostnad.

En konsekvens blir också att medlemmarna måste köpa sin el av Fören och kan inte välja någon egen leverantör.

Befintliga elavtal kommer att avslutas av entreprenören genom fullmakt från medlemmarna. Medlemmarna ska alltså **INTE** själva säga upp sina avtal.

Medlemmarna kommer inte att drabbas av några kostnader för att avsluta sina avtal hos sin befintliga leverantör.

Förslag till beslut: Stämman ger i uppdrag till styrelsen att, under förutsättning att medlemmarna inte kommer att drabbas av några kostnader för att avsluta sina avtal hos sin befintliga leverantör, genomföra en förändring av elabonnemangen så att Fören köper in all el och sedan mäter och säljer till medlemmarna i föreningen.

Förslaget innebär att den årliga besparingen delas mellan föreningen och varje lägenhet.

Styrelsens förslag om utökning av antalet parkeringsplatser.

På vårens Fören-Forum framfördes en idé om att göra fler parkeringsplatser längs hus Tullhusgatan 12-16. Idag parkerar vi längs gatan men om gräsplätten mellan gatan och huskroppen asfalteras och vi ordnar parkeringsplatser som står i vinkel mot husväggen kan vi utöka antalet platser från 8 till 17+. Styrelsen anser att detta är till gagn för våra medlemmar eftersom vi har kö till parkeringsplatserna idag. Trots att vi ökat antalet parkeringsplatser har vi på 10 år gått från att hyra ut till utomstående till dagens kö. Dessutom ska vi under våren bygga om 4 av de nuvarande parkeringsplatserna till platser med elladdstolpar vilket innebär grävningsarbete.

Förslag till beslut:

Styrelsen får i uppdrag att undersöka möjligheten att bygga parkeringsplatser längs Tullhusgatan 12-16 vinkelrätt mot huskroppen, söka byggnadslov och genomföra förslaget om det kan anses ekonomiskt försvarbart.

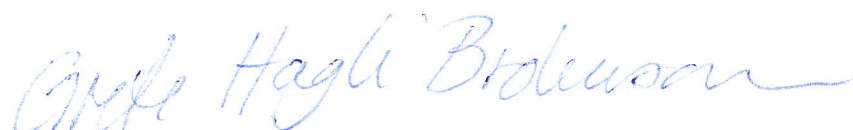
Karlstad 27/2-18

Motion angående ordningregler!

Motion angående ordningregler gällande HÄNSYN.

Vi vill att trivselregler som gäller Brf. Fören också skall gälla för befintliga och framtida hyresgäster.

**Att tystnad skall gälla efter klockan 22.00
alla dagar i veckan.**



Grete Hagli Brolinson

Tullhusgatan 12

Motionssvar angående ordningsregler .

Styrelsen anser att de ordningsregler, som redan finns i Förens A-Ö fortsatt gäller.

Styrelsen rekommenderar stämman att avstyrka motionen om ordningsregler.

Fullmakt

Härmed befullmäktigar undertecknad att

.....
(namn på den som får rösta)

får utöva min rösträtt på brf Fören's föreningsstämma 2018

Karlstad 2018

.....
(underskrift)

Bevittnas:

.....