

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Bonum BRF Apelgården i Båstad
Org nr: 769630-1758



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum BRF Apelgården i
Båstad får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 2015-06-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-02.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat går inte att jämföra med föregående år då detta är föreningens första hela räkenskapsår. 2017 innehöll endast 2,5 månaders verksamhet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full täckning för föreningens utgifter.

I resultatet ingår avskrivningar med 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 334 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Båstad 109:575 i Båstads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 34 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal och 1 övernattningslägenhet för uthyrning till föreningens medlemmar. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Aromavägen 50-52 i Båstad.

Servitut

Brf Apelgårdens fastighet Båstad 109:575 har 2018-12-05 av fastighet Båstad 109:576 tillagts registrerat servitut utan kostnad dels för carportplats och dels för en besöksparkeringsplats.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	18	8	34

Resurser tillkommer:

P-platser

35

Total tomtarea	3 789 m ²
Total bostadsarea	2 639 m ²

Årets taxeringsvärde	43 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetsservice
Fjärrvärme	Södra Hallands Kraft
El, fiber, internet, TV-avgift	Bjäre Kraft

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 15 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.

Enligt beräkning från den ekonomiska planen har föreningen gjort reservering (avsättning) till underhållsfonden med 259 tkr (98 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rony Nittmar	Ordförande	2019
Jonas Belfrage	Sekreterare/Vice ordf	2020
Åsa Anderberg	Ledamot	2020
Carina Bramsell	Ledamot	2019
Kristian Kindberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torsten Eriksson	Suppleant 2019
Eva Leander	Suppleant 2019
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB	
Anders Callert	Auktoriserad revisor 2019
Bo Rosendahl	Förtroendevald revisor 2019

Revisorssuppleanter

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Englund	2019

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Olsson	2019
Lillemor Englund	2019

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 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01. Detta följer den ekonomiska planen som utgår från en årlig höjning med 2%.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden sedan övertagandestämman 2018-05-23.
Styrelsen kommunicerar med medlemmarna vid möten (se nedan) och genom anslag och nyhetsbrev.

I syfte att engagera flera medlemmar har styrelsen tidigt etablerat fyra arbetsgrupper bestående av en styrelserepresentant och 3-5 medlemmar. Dessa har hållit ett antal arbetsmöten, som resulterat i åtgärder och förslag:

Lokaler – här ingår föreningslokal, övernattningsrum och tvättstuga.

Mark & Trädgård – här ingår alla utomhusytor samt även tekniska ytor inomhus.

Miljöenhet – funktion och ordning för soprummet.

Trivsel & nöjen - samarbetar med Bonumvärden och har ordnat gemensamma trevligheter som t ex kräftskiva och oktoberfest.

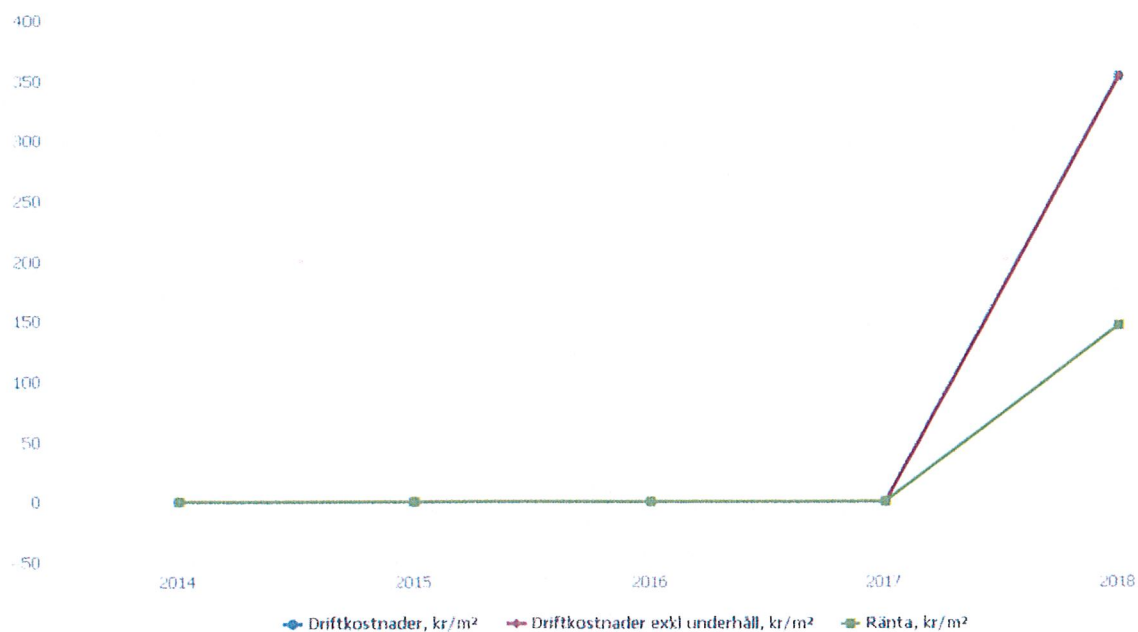
Riksbyggens Bonumvärd har arrangerat 'Bonumträffar' i samband med jullunch och grillkvällar.

Specialträffar har dessutom ordnats där vitvarornas och hjärtstartarnas funktion visades.

Dessutom har 'Bonumfika' med god uppslutning arrangerats av värden ett flertal gånger under året.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018
Nettoomsättning	2 142
Resultat efter finansiella poster	-416
Årets resultat	-416
Resultat exklusive avskrivningar	334
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	75
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	98
Balansomslutning	105 165
Soliditet %	72
Likviditet %	158
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705
Driftkostnader, kr/m ²	353
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	353
Ränta, kr/m ²	146
Underhållsfond, kr/m ²	119
Lån, kr/m ²	10 851
Skuldkvot %	13,26



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	76 830 000	54 000	-54 000	-187 425
Disposition enl. årsstämmobeslut			-187 425	187 425
Reservering underhållsfond		259 000	-259 000	
Årets resultat				-415 737
Vid årets slut	76 830 000	313 000	-500 425	-415 737

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-241 425
Årets resultat	-415 737
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-259 000
Summa	-916 162

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 916 162
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 141 954	395 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 133	11 456
Summa rörelseintäkter		2 160 087	406 671
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-931 872	-168 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 610	-181 560
Personalkostnader	Not 6	-59 489	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-749 700	-187 425
Summa rörelsekostnader		-2 192 670	-537 035
Rörelseresultat		-32 583	-130 364
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 632	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-384 786	-57 061
Summa finansiella poster		-383 154	-57 061
Resultat efter finansiella poster		-415 737	-187 425
Årets resultat		-415 737	-187 425

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	104 562 875	105 312 575
Summa materiella anläggningstillgångar		104 562 875	105 312 575
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 11	51 000	17 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	17 000
Summa anläggningstillgångar		104 613 875	105 329 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 491	4 198 102
Övriga fordringar	Not 13	0	28 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	131 736	34 690
Summa kortfristiga fordringar		133 227	4 260 983
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	417 684	34 100 380
Summa kassa och bank		417 684	34 100 380
Summa omsättningstillgångar		550 911	38 361 363
Summa tillgångar		105 164 786	143 690 938

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 830 000	76 830 000
Fond för yttre underhåll		313 000	54 000
Summa bundet eget kapital		77 143 000	76 884 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-500 425	-54 000
Årets resultat		-415 737	-187 425
Summa fritt eget kapital		-916 162	-241 425
Summa eget kapital		76 226 838	76 642 575
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 589 325	66 500 000
Summa långfristiga skulder		28 589 325	66 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	46 100	0
Leverantörsskulder	Not 17	157 265	100 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	145 258	447 843
Summa kortfristiga skulder		348 623	548 363
Summa eget kapital och skulder		105 164 786	143 690 938

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 860 552	350 962
Hyrer, p-platser	101 850	24 964
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 121	-6 240
Vattenavgifter	107 352	15 987
Elavgifter	78 321	9 542
Summa nettoomsättning	2 141 954	395 215

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar (pantförskrivn, överlåtelseavg, uthyrning)	18 130	11 456
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Summa övriga rörelseintäkter	18 133	11 456

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-15 217	-1 813
Försäkringspremier	-34 851	-4 366
TV via fiber	-44 880	-13 637
Återbäring från Riksbyggen	250	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 076	0
Snö- och halkbekämpning	-10 036	-5 500
Förbrukningsinventarier	-42 614	-394
Vatten	-126 688	-796
Fastighetsel	-233 399	-21 387
Uppvärmning	-338 966	-103 906
Sophantering och återvinning	-55 692	-16 251
Förvaltningsarvode drift (hyra lift vid fönsterputs)	-8 704	0
Summa driftkostnader	-931 872	-168 050

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	-37 609	-96 464
Förvaltningsarvode administration, drift och skötsel	-360 192	-74 417
IT-kostnader	-11 758	0
Arvode, yrkesrevisorer	-6 875	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 010	0
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 730	-9 856
Kontorsmateriel	-901	0
Telefon (Telematikabonnemang hissar)	-4 538	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-312	-0
Medlemsavgift Intresseföreningen	-2 210	-500
Bankkostnader	-1 550	-323
Övriga externa kostnader (Mättjänst IMD, bygglov)	-13 475	0
Summa övriga externa kostnader	-451 610	-181 560

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-44 875	0
Övriga personalkostnader (utbildning)	-9 200	0
Sociala kostnader	-5 414	0
Summa personalkostnader	-59 489	0

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-749 700	-187 425
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-749 700	-187 425

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 632	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 632	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-384 786	-57 061
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-384 786	-57 061

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	90 000 000	0
Mark	15 500 000	0
	105 500 000	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	90 000 000
Mark	0	15 500 000
	0	105 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 500 000	105 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-187 425	0
	- 187 425	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-749 700	-187 425
	- 749 700	- 187 425
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 937 125	- 187 425

Restvärde enligt plan vid årets slut	104 562 875	105 312 575
Varav		
Byggnader	89 062 875	89 812 575
Mark	15 500 000	15 500 000

Taxeringsvärden	43 300 000	43 300 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	51 000	17 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	51 000	17 000
<i>102 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	291	8 102
Kundfordringar	1 200	4 190 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 491	4 198 102

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra kortfristiga fordringar	0	28 191
Summa övriga fordringar	0	28 191

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyresintäkter	800	1 600
Förutbetalda försäkringspremier	35 663	26 560
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 048	0
Förutbetald TV-avgift (via fiber)	3 740	4 514
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 485	2 016
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 736	34 690

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	417 684	34 100 380
Summa kassa och bank	417 684	34 100 380

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	28 635 425	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	66 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 100	0
Långfristig skuld vid årets slut	28 589 325	66 500 000

Krediti givare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1.04%	2019-03-30	0,00	9 557 000,00	11 475,00	9 545 525,00
STADSHYPOTEK	1.07%	2021-03-30	0,00	9 557 000,00	11 550,00	9 545 450,00
STADSHYPOTEK	1.70%	2023-03-30	0,00	9 556 000,00	11 550,00	9 544 450,00
Summa			0,00	28 670 000,00	34 575,00	28 635 425,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 46 100 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 184 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 28 404 925 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	157 265	100 520
Summa leverantörsskulder	157 265	100 520

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 414	0
Upplupna räntekostnader	0	57 061
Upplupna elkostnader	22 693	13 346
Upplupna värmekostnader	39 188	41 738
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 850
Upplupna styrelsearvoden	44 875	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 200	113 964
Beräknat förvaltningsarvode	0	74 417
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	28 888	145 467
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 258	447 843

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	28 670 000	28 670 000

Eventualförpliktelser

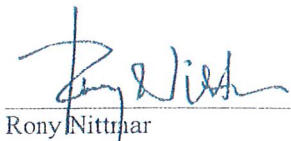
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

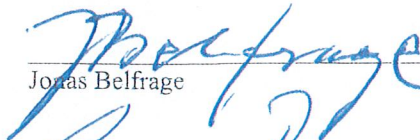
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

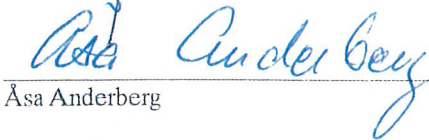
Båstad 2019-02-18



Rony Nittmar



Jonas Belfrage



Åsa Anderberg



Carina Bramsell



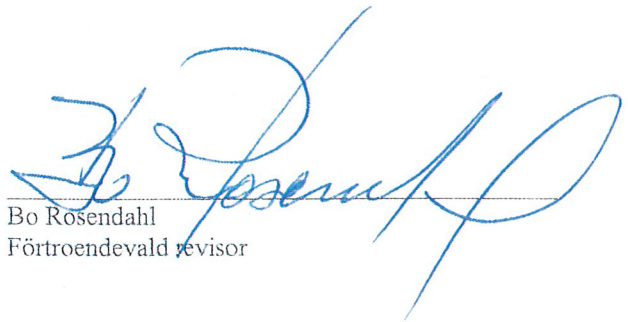
Kristian Kindberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-02-12

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor



Bo Rosendahl
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Brf Apelgården i Båstad, org.nr 769630-1758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Brf Apelgården i Båstad för år 2018

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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 Bonum Brf Apelgården i Båstad för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

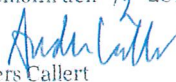
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

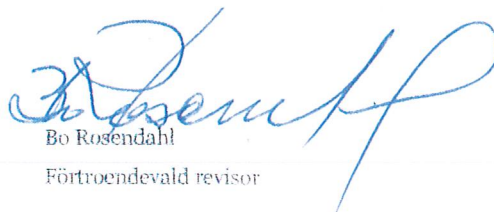
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 22/2 2019


Anders Callert

Auktoriserad revisor


Bo Rosendahl
Förtroendevald 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 bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren 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 kooperativt 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 serviceföretag 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 verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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.

Sifflade 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 bostadsrättsförenings 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.

Lagändringar per den 1 juli 2016

Komplettering till tidigare antagna stadgar

Föreningen har antagit sina stadgar 2015-06-02. Den 1 juli 2016 trädde ett antal ändringar i kraft i lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och lagen om kooperativa hyresrättsföreningar.

För att stadgarna ska vara förenliga med lagändringarna måste stadgarna ändras än en gång. Första stämmobeslutet togs på stämman 2018-05-23. Andra stämmobeslutet sker på ordinarie årsstämma 2019-04-17.

Genomförande av stadgeändring

Stadgarna ska antas av föreningsstämma. Det spelar ingen roll om beslut om ändring av stadgarna fattas på ordinarie föreningsstämma eller på extra föreningsstämma.

Om samtliga röstberättigade (dvs. samtliga medlemmar i föreningen) röstar för stadgeändringen räcker det med beslut på en stämma. Röstar inte samtliga medlemmar för stadgeändringen krävs att beslut om stadgeändringen fattas på två efter varandra följande stämmor. På första stämman krävs att minst hälften av de röstande röstar för stadgeändringen och på den andra stämman krävs som huvudregel att minst 2/3-delar av de röstande röstar för ändringen.

Riksbyggen ska godkänna stadgeändringar som RB-föreningar gör. När det är klart görs en ändringsanmälan till Bolagsverket och när föreningen erhållit bekräftelse på ändringen informerar styrelsen medlemmarna att de nya stadgarna börjat gälla.

En översikt av de nya ändringarna finns i Bilaga 1 samt föreslagna ändringar inklusive jämförelse med föregående stadgar framgår i detalj av Bilaga 2.

Översikt de viktigaste ändringarna av stadgarna vid byte från 2014 års normalstadgar till version 2016:1 av 2014 års normalstadgar

Fastställande av årsavgiften (§ 17)

Bestämmelsen har kompletterats i andra stycket med reglering om debitering efter förbrukning vid individuell mätning (IMD). Detta med anledning av kravet på debitering baserat på individuell mätning (IMD) från 1 juni 2015. Enligt BRL gäller från nämnda datum att om en kostnad för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, varmvatten eller el kan påföras medlemmen efter individuell mätning ska beräkningen av årsavgiften, till den del den avser sådan kostnad, ske med utgångspunkt i uppmätt förbrukning. Den nya bestämmelsen innebär att alla bostadsrättsföreningar som har utrustning för individuell mätning har skyldighet att debitera utifrån verklig förbrukning. Ännu finns inget krav på att installera sådan utrustning i föreningar som saknar sådan.

När stämma ska hållas (§ 58)

Ordinarie stämma benämns i bestämmelsen årsstämma vilket överensstämmer med nuvarande lagstiftning. Årsstämman ska precis som tidigare hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock har tiden mellan då revisorerna överlämnat sin berättelse och stämman utökats från två till tre veckor i enlighet med lagändringar. I övrigt endast redaktionella ändringar av bestämmelsen.

Kallelsetider (§ 60)

Kallelsetiden till ordinarie stämma har ändrats så att kallelse kan ske tidigast sex veckor (tidigare fyra) och senast två veckor (oförändrat) före stämman. Kallelsetiden för extra stämma har ändrats från tidigast fyra veckor och senast en vecka före stämman till tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Särskilda kallelsefrister gäller då stämman ska behandla ändring av stadgarna, fråga om likvidation eller fråga om fusion. Stadgarna har utformats i enlighet med detta.

Styrelsens överlämnande av årsredovisning etc (§ 67)

Tiden för styrelsens överlämnande av årsredovisning till revisorerna har ändrats från inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till senast sju (7) veckor innan årsstämman.

Revisorernas granskning (§ 69)

Tiden för revisorernas revision och överlämning till styrelsen har ändrats från trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna till inom fyra (4) veckor från dess.

Årsredovisningen och revisorernas berättelse (§70)

Tiden för när styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen har ändrats från en till två veckor före årsstämman.

Övriga ändringar

Utöver ovan ändringar i sak har vissa språkliga ändringar gjorts.

§ 5, 3 stycket

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

§ 17, 2 stycket (*Bestämmelsen ändrades i version 2015:1 av stadgarna, vissa föreningar har således redan denna skrivning.*)

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas insatser ~~samt, om styrelsen så beslutar för viss kostnad, enligt bestämmelsen om särskild debitering i följande stycke.~~ Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkyllning av en lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

§ 18, sista stycket

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå ~~uppgår~~ till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 20

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

§ 39, punkt 8

8. Brottsligt förfarande m m

§ 48, näst sista stycket

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller ~~tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatta i föreningens hus~~ vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll.

§ 57, 1 stycket

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

§ 58

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast ~~två (2)~~ tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

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

§ 59, 1 stycket innan punktlista

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

§ 60, 1 och 3 stycket

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast ~~fyra (4)~~ sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Därvid ska genom hänvisning till § 59 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast ~~fyra sex (6)~~ sex (6) veckor och senast ~~en (1) vecka~~ två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 67, 1 stycket

Styrelsen ska senast inom ~~fyra månader från varje räkenskapsårs utgång~~ sju (7) veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 69, 3 stycket

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom ~~tretio (30 dagar)~~ fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

§ 70

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast ~~4(en) vecka~~ två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma (årsstämman).

Bonum BRF Apelgården i Båstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonum BRF Apelgården i Båstad 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet