

Årsredovisning

RB BRF TIMOTEJEN I
KNIVSTA

1/1 2016 - 31/12 2016

Org nr 716401-2010



Medlemsvinsten 2016

RB BRF TIMOTEJEN I KNIVSTA är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 4 000 kronor i återbäring samt 414 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i RB Brf Timotejen i Knivsta till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Onsdagen den 26 april 2017, kl 19.00.

Lokal: Kvartersgården

Dagordning:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - Beslut om antagande av ny stadgar, första beslutet.
Med kallelse bifogas en kortare information om de ändringar som gjort i de nya stadgarna. För jämförelse av gamla och nya stadgar i sin helhet finns utskrivna exemplar av föreningens gamla stadgar samt de förslagna nya stadgarna att ta del av på hos vicevärden.
- t) Stämmans avslutande.

Knivsta den 27 mars 2017
STYRELSEN



Riksbyggen

Förslag och ärenden som du vill att föreningsstämman skall behandla måste skriftligen anmälas till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF TIMOTEJEN I
KNIVSTA får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 20 036 816 kr.

Föreningen äger fastigheten Gredelby 2:112 i Knivsta kommun. Byggnaderna är uppförda 1976.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
16	32	40

I varje bostadsrätt ingår en garageplats. Dessutom finns 26 st. p-platser som hyresobjekt.

Total bostadsarea: 9 144 m²

Årets taxeringsvärde 93 224 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 93 224 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia Sonera Sverige AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-04-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Camilla Hedström	Ordförande	Stämman
Anneli Fors	Vice ordförande	Stämman
Mats Antesten	Ledamot	Stämman
Petri Lindelöf	Ledamot	Stämman
Tommy Pettersson	Ledamot	Stämman
Marie Göransson	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Annika Olofsson	Sekreterare	Stämman
Arne Jaresved		Stämman
Kjell Magnusson		Stämman
Elin Bergvall		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Maj Lis Askebro	Föreningsrevisor	Stämman
Uppsala KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Karin Eriksson	Föreningsrevisor	Stämman
----------------	------------------	---------

Valberedning

Alexsander Svensson (sammankallande)	Stämman
Maria Rosén	Stämman
Torsten Johansson	Stämman

Vicevärd

Arne Jaresved	Vice värd	Styrelsen
Kjell Magnusson	Vice värd	Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 april 2014 då den höjdes med 4 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 68 tkr och planerat underhåll för 98 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2015 och visar på ett underhållsbehov på ca 970 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås till 970 tk.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År	Kommentar
Fönsterbyte	2010	
Altandörrar	2009	
Garageportar	2010	
Gemensamhetslokal	2013	Rep. måln. byte kök o belysn
Utomhusbelysning	2013	31 nya armaturer
Nytt tak på 3:ornas förråd	2013	Plåttak
Målning samt ny panel förråd	2013	
Byte av värmepump	2013	Konstant gående tvillingpump ersatt med tryckreglerad pump
Målning av hus etapp 1	2014	Lägenhetsnummer 1-45 & 81-88
Stamspolning	2014	
Målning av husen etapp 2	2015	lägenhetsnummer 46-80
Asfaltering	2015	
Motorvärmare och fläktar	2015	

Årets utförda underhåll

Belopp tkr

Installationer	23	<i>takfläktar</i>
Markytor	75	<i>markarb. Planteringar</i>

Planerat underhåll

År

Byte lägenhetsdörrar	2018-2021
Tak och hänggrännor	2020
Målning garage	2021

I resultatet ingår avskrivningar med 678 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 949 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret sex överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 938	5 931	5 877	5 708	5 544
Resultat efter finansiella poster	1 271	- 655	- 1 000	337	413
Årets resultat	1 271	- 655	- 982	337	414
Balansomslutning	28 912	28 004	29 204	30 920	30 924
Soliditet	18%	14%	16%	18%	17%
Likviditet	247%	152%	173%	198%	155%
Lån, kr/m ²	2 471	2 517	2 563	2 610	2 592

Km

*Nettoomsättningen har justerats så att även övriga rörelseintäkter ingår i beräkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 201 994	2 574 212	783 371	- 655 398
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 655 398	655 398
Reservering underhållsfond		970 000	- 970 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 802 946	1 802 946	
Årets resultat				1 271 052
Vid årets slut	1 201 994	1 741 266	960 919	1 271 052

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	960 919
Årets resultat före fondförändring	1 271 052
Summa överskott	2 231 971

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	-970 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 951
Att balansera i ny räkning	1 359 922

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

Kr

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 936 586	5 930 511
Övriga rörelseintäkter	3	1 901	36
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 938 487	5 930 547
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 060 239	-4 754 109
Övriga externa kostnader	5	- 138 783	- 160 209
Personalkostnader	6	- 239 936	- 289 081
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 678 043	- 678 043
Summa rörelsekostnader		-4 117 000	-5 881 442
Rörelseresultat		1 821 487	49 105
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag, Riksbyggen		414	414
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 116	5 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 551 965	- 710 816
Summa finansiella poster		- 550 435	- 704 503
Resultat efter finansiella poster		1 271 052	- 655 398
Årets resultat		1 271 052	- 655 398

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	25 028 015	25 706 058
Summa materiella anläggningstillgångar		25 028 015	25 706 058
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	4 600	4 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 600	4 600
Summa anläggningstillgångar		25 032 615	25 710 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		260	260
Övriga fordringar	12	4 632	9 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	104 998	93 092
Summa kortfristiga fordringar		109 890	102 494
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar, Riksbyggen		—	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		—	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 769 761	1 191 065
Summa kassa och bank		3 769 761	1 191 065
Summa omsättningstillgångar		3 879 651	2 293 559
SUMMA TILLGÅNGAR		28 912 266	28 004 217

15

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 201 994	1 201 994
Underhållsfond		1 741 266	2 574 212
Summa bundet eget kapital		2 943 260	3 776 206
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		960 919	783 371
Årets resultat		1 271 052	- 655 398
Summa fritt eget kapital		2 231 971	127 973
Summa eget kapital		5 175 230	3 904 179
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	22 166 421	22 590 721
Summa långfristiga skulder		22 166 421	22 590 721
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	432 303	424 300
Leverantörsskulder		268 933	144 902
Skatteskulder		37 697	24 497
Skuld sociala avgifter och skatter		4 570	4 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	827 111	911 152
Summa kortfristiga skulder		1 570 614	1 509 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 912 266	28 004 217

Handwritten signature or mark.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	60
Fasadrenovering	Linjär	50
Fönser/Altandörrar	Linjär	20
Tvättstuga/bokningssystem	Linjär	10
Garage	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	5 896 767	5 896 767
Hyror, p-platser	43 350	43 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 775	- 8 700
Elavgifter	- 756	- 756
	<u>5 936 586</u>	<u>5 930 511</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	101	- 99
Inkassointäkter	1 800	135
	<u>1 901</u>	<u>36</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	67 887	115 926
Underhåll	97 951	1 802 946
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	652 256	624 200
Försäkringspremier	82 579	78 644
Kabel- och digital-TV	62 441	62 325
Trädgårdsskötsel	5 056	9 686
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	12 540	-
Städning gemensamma utrymmen	31 268	25 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	9 521	11 838
Snö- och halkbekämpning	25 518	39 812
Förbrukningsmateriel	12 584	19 407
Fordons- och maskinkostnader	2 100	4 475
Vatten	546 717	520 166
El	145 937	140 539
Uppvärmning	1 142 457	1 143 812
Sophantering och återvinning	167 427	157 432
	<u>3 060 239</u>	<u>4 754 109</u>

För år 2015 ingår en korrigering av fastighetsskatten/-avgiften för 2013 och 2014 med 14 856 kr.
Fastighetsavgiften för 2015 beräknas till 639 056 kr.

Ver

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	103 312	100 606
IT-kostnader	388	388
Juridiska kostnader	2 175	450
Arvode, yrkesrevisorer	12 000	11 875
Övriga förvaltningskostnader	6 518	16 267
Kontorsmateriel	7 090	6 788
Tidskrifter och facklitteratur	–	550
Medlems- och föreningsavgifter	6 600	6 336
Bankkostnader	700	700
Övriga externa kostnader	–	16 250
	<u>138 783</u>	<u>160 209</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	45 818	46 028
Fast styrelsearvode	56 000	66 625
Sammanträdesarvoden	32 250	65 400
Arvode vicevärd	45 600	45 600
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	<u>183 668</u>	<u>227 653</u>
Sociala kostnader	<u>56 268</u>	<u>61 428</u>
	<u>239 936</u>	<u>289 081</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	330 216	330 216
Om- och tillbyggnader	140 000	140 000
Byggnadsinventarier	43 111	43 111
Markanläggningar	144 916	144 916
Standardförbättringar	19 800	19 800
	<u>678 043</u>	<u>678 043</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	521	5 842
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	416	57
Övriga ränteintäkter	179	–
	<u>1 116</u>	<u>5 899</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	551 965	709 394
Övriga räntekostnader	–	1 422
	<u>551 965</u>	<u>710 816</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	20 777 183	20 777 183
Mark	3 495 000	3 495 000
Standardförbättringar	9 932 595	9 932 595
Markanläggning	2 898 324	2 898 324
	<u>37 103 102</u>	<u>37 103 102</u>
Summa anskaffningsvärden	37 103 102	37 103 102
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 577 909	-6 247 694
Standardförbättringar	-3 949 639	-3 746 728
Markanläggningar	- 869 496	- 724 580
	<u>-11 397 044</u>	<u>-10 719 002</u>
Årets avskrivning byggnader	- 330 216	- 330 216
Årets avskrivning standardförbättringar	- 202 911	- 202 911
Årets avskrivning markanläggningar	- 144 916	- 144 916
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-12 075 087</u>	<u>-11 397 044</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>25 028 015</u>	<u>25 706 058</u>
Varav		
Byggnader	13 869 058	14 199 274
Mark	3 495 000	3 495 000
Tillkommande utgifter	5 780 045	5 982 956
Markanläggningar	1 883 912	2 028 828
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>93 224 000</u>	<u>93 224 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>93 224 000</u>	<u>93 224 000</u>
varav byggnader	60 048 000	60 048 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	100	100
9 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	4 500	4 500
	<u>4 600</u>	<u>4 600</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	4 632	4 453
Andra kortfristiga fordringar	–	4 689
	<u>4 632</u>	<u>9 142</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	111
Förutbetalda försäkringspremier	89 285	82 579
Förutbetalda kabel-tv-avgift	5 204	5 202
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	5 228	–
Övriga förutbetalda driftkostnader	5 281	5 200
Övrigt	–	–
	<u>104 998</u>	<u>93 092</u>

Not 14 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	3 769 761	1 191 065
	<u>3 769 761</u>	<u>1 191 065</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld vid årets slut	22 166 421	22 590 721
Inteckningslån	22 598 724	23 015 021
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 432 303</u>	<u>- 424 300</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 166 421	22 590 721

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-09-01		5 679 252	30 865	5 648 387
STADSHYPOTEK	1,38%	2019-09-30	4 956 894		110 768	4 846 126
STADSHYPOTEK	2,56%	2017-03-01	3 177 604		32 340	3 145 264
STADSHYPOTEK *	2,68%	2017-01-30	3 136 976		24 009	3 112 967
STADSHYPOTEK	3,00%	2017-03-30	5 971 700		125 720	5 845 980
STADSHYPOTEK	3,59%	2016-09-01	5 771 847		92 595	
			23 015 021	5 679 252	416 297	22 598 724

* Lånet har satts om 2017-01-30 med bindningstiden 3 år (2020-01-30) till räntan 1,26%

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 432 303 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 729 212 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 20 437 209 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	29 100	30 000
Upplupna räntekostnader	44 765	56 039
Upplupna elkostnader	24 546	20 202
Upplupna värmekostnader	146 068	158 602
Upplupna kostnader för renhållning	1 684	3 772
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 500
Upplupna styrelsearvoden	97 000	105 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 681	4 368
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>461 267</u>	<u>515 169</u>
	827 111	911 152

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	27 873 463	27 873 463
Summa ställda panter	<u>27 873 463</u>	<u>27 873 463</u>

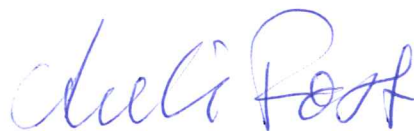
2016-12-31

2015-12-31

Knivsta 2017-02-19



Camilla Hedström



Anneli Fors



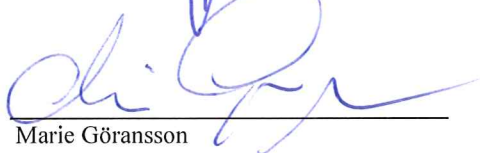
Petri Lindelöf



Matz Antesten

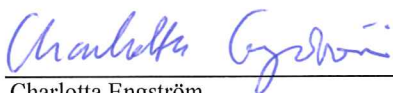


Tommy Pettersson

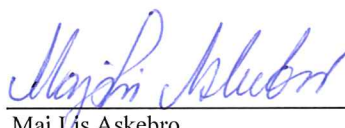


Marie Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2017



Charlotta Engström
Uppsala KPMG
Auktoriserad revisor



Maj Lis Askebro
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Timotejen i Knivsta, org. nr 716401-2010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timotejen i Knivsta för år 2016.

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 2016 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 Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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. Risker 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 föreningens 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 Brf Timotejen i Knivsta för år 2016 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 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. Vi som auktoriserad revisor 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 förlöpande 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.

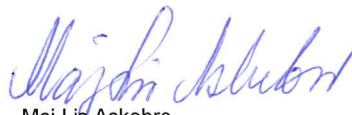
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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.

Uppsala den 19 mars 2017

KPMG AB



Charlotta Engström
Auktoriserad revisor



Maj Lis Askebro
Lekmannarevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Arsredovisning

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

RB BRF TIMOTEJEN I

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF TIMOTEJEN I
KNIVSTA i samarbete med Riksbyggen*

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

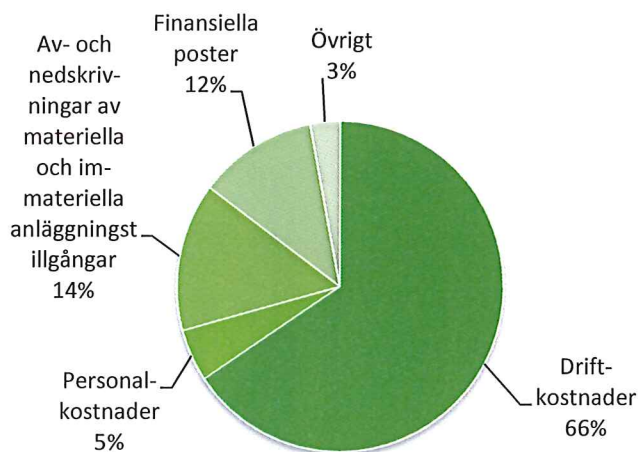
Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

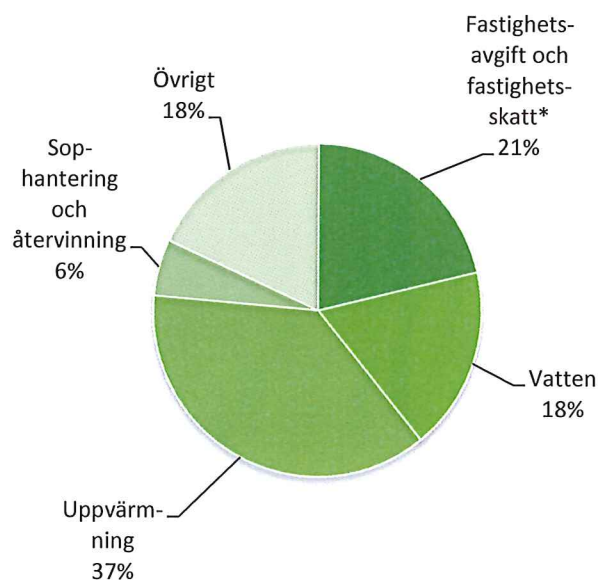
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	3 060 239	4 754 109
Övriga externa kostnader	138 783	160 209
Personalkostnader	239 936	289 081
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	678 043	678 043
Finansiella poster	550 435	704 503
Summa kostnader	4 667 435	6 585 945



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	67 887	115 926
Underhåll	97 951	1 802 946
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	652 256	624 200
Försäkringspremier	82 579	78 644
Kabel- och digital-TV	62 441	62 325
Trädgårdsskötsel	5 056	9 686
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	12 540	0
Städning gemensamma utrymmen	31 268	25 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	9 521	11 838
Snö- och halkbekämpning	25 518	39 812
Förbrukningsmateriel	12 584	19 407
Fordons- och maskinkostnader	2 100	4 475
Vatten	546 717	520 166
El	145 937	140 539
Uppvärmning	1 142 457	1 143 812
Sophantering och återvinning	167 427	157 432
Summa driftkostnader	3 060 239	4 754 109



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	9144	9144
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	7	13
Underhåll	11	197
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	71	68
Försäkringspremier	9	9
Kabel- och digital-TV	7	7
Trädgårdsskötsel	1	1
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	3	3
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snö- och halkbekämpning	3	4
Förbrukningsmateriel	1	2
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	60	57
El	16	15
Uppvärmning	125	125
Sophantering och återvinning	18	17
Summa driftkostnader	335	520

Översikt de viktigaste ändringarna av stadgarna vid byte från 2004 års normalstadgar till version 2016:1 av 2014 års normalstadgar

Föreningens firma (§ 1)

Genitiv-s:et på Riksbyggen har tagits bort. Firman har ändrats från *Riksbyggens bostadsrättsförening...* till *Riksbyggen bostadsrättsförening...*

Anledningen till att s:et har tagits bort är att det gav intryck av att Riksbyggen äger föreningen, vilket inte är korrekt då varje förening är en självständig juridisk person.

Kooperativ koppling och hållbar utveckling (§ 1)

Den kooperativa identiteten omnämns alltså i stadgarna men kopplingen sker till de kooperativa principerna istället för att föreningen ska främja de kooperativa idéerna inom i första hand bostadsförsörjningen.

Ny lydelse.

"Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling."

Tidigare lydelse.

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

Diskriminering (§ 5 – tidigare § 8)

Bestämmelsen om diskriminering i de nya stadgarna baseras på reglerna i diskrimineringslagen (2008:567), vilken trädde ikraft 1 januari 2009. Tidigare lydelse av diskrimineringsbestämmelsen i stadgarna baserades på 16 kap. 9 § brottsbalken om olaga diskriminering. Noteras ska att olaga diskriminering alltså är brottsligt. Diskrimineringslagen har till ändamål att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Lagen förbjuder diskriminering bland annat vid tillhandahållandet av bostäder.

Ny lydelse.

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

Tidigare lydelse.

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

Andelsmedlemskap föräldrar och barn (§ 6)

Såväl enligt de tidigare stadgarna som enligt de nya är bostadslägenheterna avsedda för permanentboende åt bostadsrättshavaren. Inte ovanligt är dock att föräldrar och barn vill förvärva bostadslägenhet gemensamt trots att de inte har för avsikt att bo gemensamt i lägenheten. För att ge styrelsen möjlighet att godkänna medlemskap i sådana situationer, utan att bryta mot stadgarna, har de nya stadgarna kompletterats med nedan bestämmelse. Den ger styrelsen möjlighet, men inte skyldighet, att bevilja medlemskap åt föräldrar och barn som förvärvar bostadsrätt gemensamt trots att inte alla ska bo permanent i lägenheten.

"Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

Styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv framgår av nedan stycke som språkligt, men inte i sak, har ändrats jämfört med tidigare version av stadgarna.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen."

Upplåtelse av bostadsrätten i andra hand (§§ 16, 18, 24, 39 och 42 - tidigare §§ 12, 36, 41 och 43)

Den 2 juli 2014 trädde nya lagregler om upplåtelse av bostadsrätt i andra hand i kraft. Bostadsrättshavaren behöver inte längre ha "beaktansvärda skäl" för att upplåta lägenheten i andra hand utan endast "skäl". Ordet "beaktansvärda" finns därför inte med i § 24 som reglerar upplåtelse av lägenheten i andra hand i de nya stadgarna, tidigare reglerades andrahandsupplåtelse i § 36.

Genom lagändringen ges föreningen rätt att ta ut en avgift av den som upplåter sin lägenhet i andra hand förutsatt att stadgarna innehåller reglering om detta. De nya stadgarna innehåller sådan reglering i § 18, se lydelse nedan, och komplettering har även gjorts i § 16 som reglerar vilka avgifter föreningen får ta ut.

"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 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 max avgift efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Dröjsmål med betalning av avgiften för andrahandsupplåtelse kan leda till förverkande av bostadsrätten. Möjlighet till återvinning finns på samma sätt som vid försenad årsavgiftsbetalning. Förverkandebestämmelsen (§ 39 – tidigare § 42) och återvinningsbestämmelsen (§ 42 – tidigare § 43) har justerats så att detta framgår.

Fastställande av årsavgiften (§17)

Den allmänna skrivningen om hur styrelsen ska fastställa årsavgiften har uppdaterats (första stycket § 17). Detta med anledning av de nya reglerna om avskrivning av byggnader som innebär att bostadsrättsföreningar inte får tillämpa progressiv avskrivning. Enligt den uppdaterade lydelsen i stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Enligt den tidigare lydelsen skulle årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter täcka föreningens kostnader jämte avsättning till fonder. Vissa har tolkat sistnämnda lydelse som att det strider mot stadgarna att låta föreningen gå med förlust, vilket en del föreningar gör som tillämpar linjär avskrivning men inte tar ut en avgift som täcker hela avskrivningskostnaden. Vad gäller avsättning till fonder ska avsättning till underhållsfond alltså ske vilket regleras i § 38.

Vidare har bestämmelsen 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.

Ändring av andelstalen som inte medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen (§ 17)

Styrelsen ges möjlighet att besluta om ändring av andelstalen som görs utan att det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas. Detta är fallet om ändring av alla andelstal görs proportionerligt. Så sker framförallt när en förenings andelstal inte summerar på 1,0 men man vill att de ska göra så.

"Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden."

Ändrat ansvar för överlåtelseavgiften (§ 18 – tidigare § 12)

Betalningsansvaret för överlåtelseavgiften har flyttats från överlåtaren till förvärvaren. Detta med anledning av att det ibland har varit svårt att få betalt av den som lämnat föreningen och betalningsviljan torde vara större hos den som just blivit medlem i föreningen.

Fördelning av underhållsansvaret för lägenheten mellan föreningen och bostadsrättshavaren - ändringar och kompletteringar (§§ 26-29 – tidigare § 31)

Ändring har skett av underhållsansvaret för viss inredning och underhållsansvaret har uttryckligen reglerats inom ett par områden där sådan reglering tidigare saknades, se nedan. Vidare har förtydligats att föreningens ansvar endast avser inredning och installationer som föreningen försett lägenheten med. Detta för att undvika oklarheter vad gäller ansvaret för egendom som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten (t.ex. inglasning). Därtill anges att bostadsrättshavaren ansvarar för egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

Ändringar och kompletteringar

- Ytterdörren med tillhörande karmar – ansvaret flyttas från Brh till föreningen
- Balkong- och altandörrar med tillhörande karmar. Anges uttryckligen att föreningen har ansvaret.
- Takterrass. Anges uttryckligen att Brh ansvarar för renhållning och snöskottning (tidigare angavs endast att Brh ansvarade för renhållning och snöskottning av balkong, altan och uteplats)
- Fönsterkarmar – ansvaret flyttas från Brh till föreningen
- Ledningar och anordningar för informationsöverföring – Idag saknas reglering. Brh får ansvaret för ledningar och anordningar som är synliga i lägenheten, föreningen för övrigt.
- Eldstäder och rökanaler. Idag saknas uttrycklig reglering. Brh får ansvaret för eldstäder och föreningen för rökanaler.
- Elektrisk handdukstork. Idag saknas reglering. Brh får ansvaret.
- Värmepanna/värmepump. Idag saknas reglering (och ansvaret hanteras olika i olika föreningar). Föreningen får ansvaret.
- Postlådor. Brh:s ansvar.
- Staket. Idag saknas reglering. Föreningen får ansvaret.

Allmänt om styrelsens uppgifter m m (§§ 47 och 49 – tidigare § 16)

I de nya stadgarna anges att *styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna*. Tidigare angavs att styrelsen skulle arbeta för *studie- och fritidsverksamhet*. Därefter anges, nu liksom tidigare, att styrelsen ska lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

I de nya stadgarna finns inte den tidigare skrivningen med enligt vilken styrelsen *genom olika aktiviteter skulle öka medlemmarnas samhörighet*. Däremot anges alltså att styrelsen med hänsyn till bostadsrätthavarnas olika förutsättningar ska skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Enligt de nya stadgarna ska brandskyddsansvarig utses. Vidare har studieorganisationen ersatts med en utbildningsansvarig. Därtill anges att miljöansvarig kan utses. Bestämmelsen om styrelsens funktionärer lyder enligt nedan.

"Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare, brandskyddsansvarig, och i förekommande fall, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses."

Beslut om bostadsrättstillägg och kollektivanslutning till bredband m m (§ 53)

Rätten för föreningen att teckna bostadsrättstillägg och avtal om kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster regleras. I dagsläget råder oklarhet om hur sådana beslut ska fattas när inget anges i stadgarna. Vare sig lagregler eller vägledande praxis finns.

Styrelsen ges rätt att teckna bostadsrättstillägg för lägenheterna medan stämmobeslut krävs för kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster, se nedan.

"Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrätthavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg."

"Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster."

Valberedningen, antal ledamöter och uppgifter (§ 57)

Stadgarna har kompletterats med bestämmelse om antal ledamöter och uppgifter för valberedningen. Tidigare angavs endast i dagordningen till ordinarie föreningsstämma att valberedning ska väljas.

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

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja."

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.

Personlig kallelse (tidigare § 27)

Skrivningen att styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa, ska kallas personligen finns inte med i de nya stadgarna.

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.

Ombud vid föreningsstämma (§ 62 – tidigare § 26)

Ombudsbestämmelsen har kompletterats med uttrycklig skrivning om vad som gäller när flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt i frågan om deras möjlighet att företräda annan medlem som ombud.

Vilka som får vara ombud har ändrats, "närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen" har tagits bort och "föräldrar, syskon och barn" har tillkommit. Bestämmelsen lyder numera

Ombud får endast vara:

- *annan medlem (innehåller flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)*
- *medlemmens make/registrerad partner*
- *sambo*
- *föräldrar*
- *syskon*
- *barn.*

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 stadgarna ny systematik. Bestämmelser har flyttats och delats upp och bestämmelser som handlar om samma ämne, t.ex. hur lägenheten får användas, har samlats under gemensamma rubriker. Förhoppningsvis gör detta det lättare att hitta i stadgarna. Vidare har vissa språkliga ändringar gjorts.