

**VÄLKOMMEN TILL**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**GRANATEN nr.1 i TRANÅS**

**ÅRSSTÄMMA**

Härmed kallas medlemmarna i Brf Granaten nr 1 i Tranås till ordinarie årsstämma.

**TID:** Torsdagen den 11 maj 2023 kl 18,30.

**PLATS:** Stadshotellet

Vi vill att Du anmäler dig till vicevärdskontoret, tel 0140-562 21 eller till Vicevärden tel 070-6724794. senast den 2 maj 2023.

## DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om styrelsens behörighet som beslutande organ för ianspråktagande och reservering av yttre reparationsfondens medel.
14. Fråga om arvoden.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och suppleant.
18. Val av valberedning.
19. Val Fritidskommitten
20. Ev: motioner enligt bilaga. 20b. Stadgeändring
21. Avslutning.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Tranås i April 2023.

**BRF GRANATEN NR 1 I TRANÅS**  
Styrelsen

## Kallelse extrastämma

Medlemmar i BRF Granaten 1 i Tranås kallas till extra föreningsstämma för antagande av nya stadgar.

Dag: Tisdagen den 20 juni 2023, Tid: 18:00 Plats: Fritidslokalen, låghuset

### DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Information om förändringar av stadgarna
10. Beslut om antagande av nya stadgar
11. Avslutning av stämman

Välkomna styrelsen i BRF Granaten i Tranås

### **Bilagor:**

Beslut om nya stadgar, stämma 11 maj 2023, 20b

Förslag till nya stadgar se bilaga.



BEST WESTERN  
— Hotel —  
Tranås Statt

**Parkhallen**  
Tranås

**Biz**

BRASSERIE

Offert Brf Granaten

11 Maj

Ca 50p

Möte i rotary från 18:30

Sedan mat i restaurangen vid ca 19-30-20:00

Menyförslag

Välj någon av menyerna

Meny. 1

Wallenbergare

*Serveras med skirat smör, gröna ärtor, rårörda lingon samt potatispuré.*

Varmrökt regnbåge från Sjöarp rökeri

*Serveras med dillslungad potatis, romsås, dillpressad gurka samt sparris.*

Vegetariskt

Bakad blomkål

*Bakad blomkål smaksatt med bryntsmör och timjan serveras stekt svamp, lök och äpple samt örtslungad potatis.*

Dessert

Choklad panna cota

*Serveras med ~~karamelliserade~~ ~~trötter~~ och färska bär.*

Inkl kaffe, loka/lättöl



# Årsredovisning 2022

Brf Granaten nr. 1 i Tranås

726500-0351



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRANATEN NR. 1 I TRANÅS

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-07-05

#### Säte

Styrelsen har sitt säte i Tranås. .

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet, Grusåsen 4 och Skidbacken 1, bebyggdes 1967-71 och är belägen i Tranås kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 184 lägenheter.

Dessutom finns 30 garage och 128 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kokvrå

22 st 1 rum och kök

73 st 2 rum och kök

66 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 12 950,50 kvm

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.



Styrelsens sammansättning

Catarina Edman	Ordförande
Anders Rosén	Styrelseledamot
Anita Glaad	Styrelseledamot
Bengt-Åke Jakobsson	Styrelseledamot
Jens Blom	Styrelseledamot
Lars Göran Heiman	Styrelseledamot
Lindström, Anna Viveka Maria	Styrelseledamot
Christer Joelsson	Suppleant
Margaretha Dahlberg	Suppleant

Valberedning

Krister Eriksson - sammankallande  
Carina Pettersson

Revisorer

Lars-Åke Nilsson Revisor  
Richard Nilsson Revisor  
Anders Öst Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 st protokollförda sammanträden.

Övrig verksamhetsinformation

Vicevärd för föreningen har varit Lars Heiman.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jens Blom.

Städningen har utförts av Samhall AB.

2020

Styrelsen beslutade om underhållsplan 2020, var på man beslutade om följande underhållsarbete.

Investering i Tranås Energi solcellspark för 194 tkr, enligt tidigare anvisning skulle detta ses som en anskaffningskostnad, men det är inte så utan måste ses som ett medlemskap, vilket belastar resultatet direkt.

Efter genomgången brandskyddsbesiktning, konstaterades att brandspjällen inte hade full funktion, dessa har därför byts ut.

Byte av fjärrvärmecentral på SD 5.  
Bättre tillgänglighet för alla boende till föreningens gym som totalrenoverats och även flyttats till källaren på SD, där även tillgång till hiss finns.  
Ny torktumlare på SD 5 och SD 4.  
Markarbetet innebär asfaltering rondell SD 5 samt mellan låghusen.  
Beslut om att påbörja byte av staket runt vårt bostadsområde vilket sker i etapper under flera år.  
Takrenovering av på alla höghusen.

#### 2021

Byte av fjärrvärmecentral på SD 3.  
Renovering av Tvättstuga SD 4  
Nedtagning av döda träd, och nyplantering av fruktträd.  
En väsentlig fastighets översyn av alla lägenheter har gjorts under hösten.

#### 2022

Utbyte av staket SD 6-15  
Renovering av relax och bastu  
Nedtagning av träd och plantering av nya träd, södersida SD 6-10  
Treårigt elavtal gällande fastighets el tecknades med Tranås Energi AB i februari månad med 60,5 öre/Kwh exl. skatt  
Arbetsgrupp gällande underhåll på fastigheterna framöver har tillsatts.  
Arbetsgrupp gällande utemiljö har tillsatts.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 168 573 kronor.  
Planerade underhåll har utförts till en kostnad av 542 057 kronor.

#### Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023=1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.  
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 226 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 228 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 354 263	6 299 657	5 752 990	5 732 075
Resultat efter fin. poster	446 278	437 901	-2 061 139	-101 250
Soliditet, %	56	54	53	60
Yttre fond	7 901 506	7 669 006	7 436 506	7 904 006
Taxeringsvärde	96 622 000	73 071 000	73 071 000	73 071 000
Bostadsyta, kvm	12 951	12 951	12 951	12 951
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	475	471	432	432
Lån per kvm bostadsyta, kr	177	183	189	193
Genomsnittlig skuldränta, %	1,87	1,88	1,87	4,70
Belåningsgrad, %	37,22	35,88	34,71	29,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 025 600	-	-	1 025 600
Fond, yttre underhåll	7 669 006	-	232 500	7 901 506
Balanserat resultat	-2 595 720	437 901	-232 500	-2 390 319
Årets resultat	437 901	-437 901	446 278	446 278
<b>Eget kapital</b>	<b>6 536 787</b>	<b>0</b>	<b>446 278</b>	<b>6 983 065</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 390 319
Årets resultat	446 278
<b>Totalt</b>	<b><u>-1 944 041</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	232 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-523 081
Balanseras i ny räkning	-1 653 460
	<b><u>-1 944 041</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		6 354 263	6 299 657
Rörelseintäkter		1 946	14 898
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 356 210</b>	<b>6 314 555</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-4 120 535	-4 152 222
Övriga externa kostnader	7	-394 730	-383 572
Personalkostnader	8	-938 657	-842 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 268	-461 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 915 190</b>	<b>-5 839 941</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>441 020</b>	<b>474 614</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 297	8 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-44 039	-45 187
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>5 258</b>	<b>-36 713</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>446 278</b>	<b>437 901</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>446 278</b>	<b>437 901</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	6 162 795	6 601 419
Markanläggningar	11	824 453	847 097
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 987 248</b>	<b>7 448 516</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 987 248</b>	<b>7 448 516</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 054	43 242
Övriga fordringar	13	55 068	94 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	330 794	304 162
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>397 916</b>	<b>441 806</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>5 038 758</b>	<b>4 154 268</b>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 038 758</b>	<b>4 154 268</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 436 674</b>	<b>4 596 074</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 423 922</b>	<b>12 044 591</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 025 600	1 025 600
Fond för yttre underhåll		7 901 506	7 669 006
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 927 106</b>	<b>8 694 606</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 390 319	-2 595 720
Årets resultat		446 278	437 901
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 944 041</b>	<b>-2 157 819</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 983 065</b>	<b>6 536 787</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 218 750	2 443 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 218 750</b>	<b>2 443 750</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		75 000	-75 000
Leverantörsskulder		429 201	421 427
Skatteskulder		34 806	107 185
Övriga kortfristiga skulder		1 733 933	1 719 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	949 167	890 879
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 222 107</b>	<b>3 064 054</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 423 922</b>	<b>12 044 591</b>

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 154 268</b>	<b>3 318 525</b>
Resultat efter finansiella poster	446 278	437 901
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	495 518	461 268
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>941 796</b>	<b>899 169</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	43 890	-105 232
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 053	124 032
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>993 739</b>	<b>917 968</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-34 250	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-34 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	-7 225
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-75 000	-75 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-75 000</b>	<b>-82 225</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>884 489</b>	<b>835 744</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 038 758</b>	<b>4 154 268</b>



# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Granaten nr. 1 i Tranås har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,78 %
Om- och tillbyggnad	3,33 %
Markanläggningar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsättning till inre fond	-217 992	-217 995
El laddstolpar	5 079	593
Hysesintäkter, garage	108 000	108 000
Hysesintäkter, p-platser	268 825	269 965
Parkeringsintäkter	8 833	7 320
Årsavgifter, bostäder	6 152 148	6 105 547
Överlåtelse/Pantsättningsavgifter	24 640	24 477
Övriga intäkter	6 676	16 648
<b>Summa</b>	<b>6 356 210</b>	<b>6 314 555</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	43 357	76 842
Städning	121 926	121 448
Yttre skötsel	252 638	225 591
<b>Summa</b>	<b>417 921</b>	<b>423 881</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande reparationer och underhåll	168 573	132 815
Planerat underhåll	542 057	476 099
<b>Summa</b>	<b>710 630</b>	<b>608 914</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	290 408	302 600
Sophämtning	271 470	249 150
Uppvärmning	1 391 547	1 476 757
Vatten	310 113	364 074
<b>Summa</b>	<b>2 263 538</b>	<b>2 392 582</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bredband	30 646	30 516
Fastighetsförsäkringar	143 204	139 447
Fastighetsskatt	285 716	222 503
Kabel-TV	268 880	269 474
Självrisker	0	64 905
<b>Summa</b>	<b>728 446</b>	<b>726 845</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	161 163	156 164
Fordonskostnader	7 917	8 639
Förbrukningsmaterial	82 650	89 608
Revisionsarvoden	5 040	4 100
Överlåtelse/Pantsättningskostnader	24 157	23 066
Övriga externa tjänster/kostnader	18 786	37 506
Övriga förvaltningskostnader	95 018	64 488
<b>Summa</b>	<b>394 730</b>	<b>383 572</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	5 140	11 335
Förändring av semesterlöneskuld	8 996	36 075
Löner fastighetsskötare	336 577	330 413
Löner övriga	83 040	130 500
Löner/arvoden vicevärd	112 500	16 000
Moms uttagsbeskattning	153 903	112 446
Sociala avgifter	157 855	129 592
Styrelsearvoden	63 820	93 800
Övriga personalkostnader	16 826	-17 280
<b>Summa</b>	<b>938 657</b>	<b>842 880</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43 530	45 140
Övriga räntekostnader	509	47
<b>Summa</b>	<b>44 039</b>	<b>45 187</b>



Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 594 958	16 594 958
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>16 594 958</u>	<u>16 594 958</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 993 539	-9 554 915
Årets avskrivning	-438 624	-438 624
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-10 432 163</u>	<u>-9 993 539</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>6 162 795</u></u>	<u><u>6 601 419</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	969 400	969 400
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 332 000	55 268 000
Taxeringsvärde mark	24 290 000	17 803 000
<b>Summa</b>	<b>96 622 000</b>	<b>73 071 000</b>
Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	905 722	905 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>905 722</u>	<u>905 722</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-58 625	-35 981
Årets avskrivning	-22 644	-22 644
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-81 269</u>	<u>-58 625</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>824 453</u></u>	<u><u>847 097</u></u>



Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	400 610	400 610
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>400 610</u>	<u>400 610</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-400 610	-400 610
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-400 610</u>	<u>-400 610</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	55 068	94 402
<b>Summa</b>	<b>55 068</b>	<b>94 402</b>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	154 963	143 136
Förvaltning	40 313	39 041
Kabel-TV	73 124	67 214
Vatten	30 205	18 944
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 189	35 827
<b>Summa</b>	<b>330 794</b>	<b>304 162</b>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2027-12-30	1,87 %	2 293 750	2 368 750
<b>Summa</b>			<b>2 293 750</b>	<b>2 368 750</b>
Varav kortfristig del			75 000	75 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ber uppl särskild löneskatt pensionskostn	3 511	3 433
El	42 480	51 797
Förutbetalda avgifter/hyror	569 350	543 869
Löner	61 600	41 300
Sociala avgifter	19 354	0
Uppl kostn semesterlöner	45 071	36 075
Uppl kostn soc avg semesterlöner	14 161	11 335
Uppvärmning	186 297	0
Utgiftsräntor	7 343	7 583
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	195 488
<b>Summa</b>	<b>949 167</b>	<b>890 879</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	12 878 900	12 878 900
<b>Summa</b>	<b>12 878 900</b>	<b>12 878 900</b>

Tranås, 2023 - 04 - 05

Ort och datum

Anders Rosén

Anders Rosén  
Styrelseledamot

Bengt-Åke Jakobsson

Bengt-Åke Jakobsson  
Styrelseledamot

Jens Blom

Jens Blom  
Styrelseledamot

Viveca Lindström

Viveca Lindström  
Styrelseledamot

Anita Glaad

Anita Glaad  
Styrelseledamot

Catarina Edman

Catarina Edman  
Ordförande

Lars Heiman

Lars Heiman  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 04

Lars-Åke Nilsson

Lars-Åke Nilsson  
Revisor

Richard Nilsson

Richard Nilsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

för

**Bostadsrättsföreningen Granaten 1 i Tranås**

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Siffergranskningen som tidigare gjorts av extern aktör Öhrling/PricewaterhouseCoppers AB har utgått, då det tidigare varit på särskilt uppdrag av RB Fastighets AB/Simpleko AB, där granskning av resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning gjorts. Den delen har utgått eftersom Simplekos ekonomisystem kontrollräknar automatiskt.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

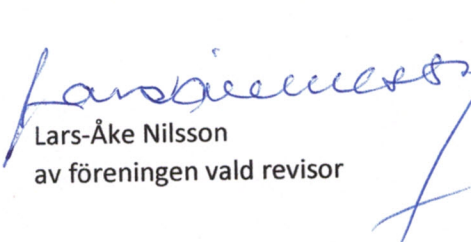
Vi tillstyrker

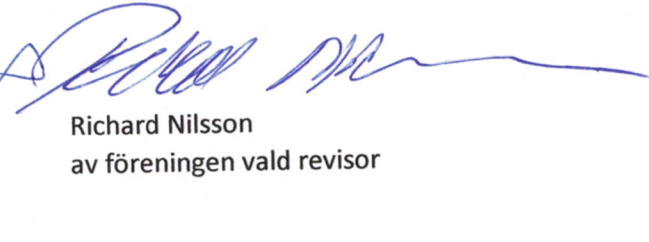
att resultaträkning och balansräkning fastställts

att resultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tranås 4 mars 2023

  
Lars-Åke Nilsson  
av föreningen vald revisor

  
Richard Nilsson  
av föreningen vald revisor



## BRF Granaten 1 i Tranås

### Förändringar i Bostadsrättslagen år 2023 – innebär behov av att ändra föreningens stadgar

Tryggare bostadsrätt, prop. 2021/22:171 (på Sveriges riksdags webbplats).

Den 14 juni år 2022 beslutade riksdagen om flera stora ändringar i bostadsrättslagen. Ändringarna handlar övergripande om att öka skyddet för enskilda privatpersoner som köper en nyproducerad bostadsrätt, men berör även befintliga bostadsrättsföreningar.

Det handlar exempelvis om ett förtydligande vad bostadsrättshavaren får göra och inte göra i sin bostadsrätt. Nytt är också att medlemmen, om styrelsen inte beviljar tillstånd till ändringen, kan få sin sak prövad i hyresnämnden. Aktuella förändringar av föreningens stadga framgår av bifogad handling, markerat med ~~överstrykning~~ (utgående text) och ny text med understyckning och **fetstil**.

Förändringarna gäller §§. § 28 Bostadsrättsinnehavarens ansvar att underhålla lägenhet m m, § 29 Väsentliga förändringar av lägenheten, § 30 Krav på att bevara sundhet, ordning och skick, § 35 Regler om förverkande av bostadsrätten

Här beskriver vi ändringarna och vad de innebär för styrelsen och medlemmarna.

#### 1. Fler ändringar kräver tillstånd

Bostadsrättshavaren måste redan i dag ha styrelsens tillstånd för att utföra en åtgärd i lägenheten som handlar om ändring av ledningar för avlopp, värme, vatten eller gas. I och med lagändringarna förtydligas att det även gäller nyinstallationer och nu ska det också gälla för installationer och ändringar för ventilation, eldstad, rökkanal och annat som påverkar brandskyddet.

Styrelsen kan ställa krav i tillstånden som då ska vara tydliga. Även fortsättningsvis får föreningen enbart neka tillstånd om åtgärden är "till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen", som det står i lagen.

#### Ombyggnationer utan tillstånd

Om en medlem utför en otillåten åtgärd ska styrelsen inom två månader från att den fått kännedom om ändringen uppmana medlemmen att omgående återställa det som gjorts. Om detta inte sker kan medlemmen bli uppsagd och tvingas flytta. Det gäller dock inte om medlemmen rättar till åtgärden eller ansöker om tillstånd och får det beviljat av hyresnämnden.

Föreningen kan även i vissa fall då ändringar kan medföra allvarliga risker välja att rätta till ombyggnationen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut i dessa frågor kan denne begära att hyresnämnden prövar frågan.

Beslut av hyresnämnden som gäller tillstånd till en åtgärd i en lägenhet ska kunna överklagas till Svea hovrätt.

## 2. En bostadsrätt – en röst

Det vanligaste i dag är att om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst. Detta blir nu regel. Detta gäller redan i vår förening, Brf Granaten 1 i Tranås.

## 3. Årsredovisningarna ska bli tydligare framöver

Från den 1 januari 2023 blir det enligt årsredovisningslagen obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att i sina årsredovisningar redovisa vissa nyckeltal. Det handlar om skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. Det ska också ingå en kassaflödesanalys i bostadsrättsförenings årsredovisning.

Vid förlust ska föreningen även beskriva hur framtida ekonomiska åtaganden, såsom underhåll av fastigheten, ska kunna finansieras. Syftet med ändringen är att underlätta för medlemmar, potentiella lägenhetsköpare och andra intressenter att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi och enkelt kunna jämföra olika föreningar med varandra.

För styrelsen innebär lagändringarna mer arbete med att informera, skapa rutiner och framför allt att behandla fler ansökningar som kommer in till styrelsen.

För att hantera bostadsrättshavares begäran om förändringar i lägenheterna finns det en rutin på föreningens hemsida [BRF Granaten 1 i Tranås \(brfgranaten1itranas.se\)](http://BRF_Granaten_1_i_Tranås_(brfgranaten1itranas.se)) som i tillämpliga delar ska fyllas i för att styrelsen ska kunna göra en bedömning av projektet. Se checklistan benämnd, **Ansökan om tillstånd till ändring – ombyggnad av bostadsrätt**. Kontakta gärna vicevärden eller vaktmästaren gällande frågor kring ändringar och/eller ombyggnader av lägenhet.

Beslut om förändringar av föreningens stadgar fattas av föreningens ordinarie föreningsstämma den 11 maj år 2023. Därefter fastställs förändringarna vid en extra stämma den x juni år 2023.

Bilaga: Föreningens stadgar med redovisning av föreslagna förändringar



# Ansökan om tillstånd till ombyggnad

Bostadsrätt

## Jag ansöker om styrelsens tillstånd för följande åtgärder

Bostadsrättsföreningens namn	Lägenhetsnummer
Ansökan avser följande åtgärder (Utveckla gärna i en separat bilaga om utrymmet inte räcker.)	
Arbetet kommer att utföras under följande tider	Ange eventuell entreprenör

## Arbetets art och omfattning framgår tydligare genom följande handlingar

<input type="checkbox"/> Ritningar, se bilaga:	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Bygglov, se bilaga:	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Teknisk beskrivning, se bilaga:	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Fotografier, se bilaga:	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Entreprenörers behörighets- och kvalitetsintyg, se bilaga:	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Intyg från sakkunniga om hållfasthet, rördimensionering etcetera, se bilaga:	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Övrigt, se bilaga:	Bilaga nr

## Underskrift

Jag avser att genomföra ovanstående och intygar att jag tagit del av föreningens ordningsföreskrifter om arbetstider, avfallshantering och skydd av föreningens gemensamma ytor.

Ort och datum
Underskrift
Namnförtydligande

## Information

Bostadsrättslagen anger att bostadsrättshavaren inte, utan styrelsens tillstånd, i lägenheten får utföra åtgärd som innefattar:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om ansökan avslås kan begäran inges till hyresnämnden att pröva frågan.

Om bostadsrättshavare utför en otillåten åtgärd kan det leda till att föreningen förverkar nyttjanderätten om rättelse ej vidtas efter uppmaning.

En bostadsrättshavare som är osäker på om den åtgärd som han eller hon vill vidta kräver tillstånd bör alltid kontakta styrelsen för besked.

## Föreningens medgivande eller avslag av ansökan

<input type="checkbox"/> Styrelsen medger ovanstående ansökan	<input type="checkbox"/> Styrelsen medger ovanstående ansökan med villkor enligt nedan.	<input type="checkbox"/> Styrelsen medger inte att dessa åtgärder genomförs enligt skäl som anges nedan.
Villkor för tillstånd eller skäl för avslag		

## Bostadsrättsföreningen

Ort och datum	Ort och datum
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande



**Stadgar för Bostadsrättsföreningen Granaten nr. 1 i Tranås,**  
**organisationsnummer 726500-0351, Förslag till ändringar av föreningens**  
stadga framgår nedan genom, markerat med överstrykning(utgående text) och  
ny text med understyckning och **fetstil**

## **Innehåll**

### **Föreningen**

§§ 1-2 Föreningens firma och ändamål.....	3
---	---

### **Särskilda bestämmelser**

§§ 3-4 Särskilda bestämmelser om styrelsen och föreningsstämman.....	3
--	---

### **Räkenskapsår**

§ 5 Räkenskapsår.....	3
-----------------------	---

### **Medlemskap**

§§ 6-7 Inträde och utträde ur föreningen.....	3
---	---

### **Avgifter**

§ 8 Former av avgifter till föreningen.....	3
---	---

### **Avsättning och användning av årsvinst**

§ 9 Avsättning till fastighetsunderhåll och balansering av årsvinst.....	4
--	---

### **Styrelse och revisorer**

§ 10 Styrelsens antal.....	4
----------------------------	---

§ 11 Styrelsens beslutsförhet.....	5
------------------------------------	---

§ 12 Teckning av föreningens firma.....	5
---	---

§ 13 Vicevärd.....	5
--------------------	---

§ 14 Regel om fast egendom m m.....	5
-------------------------------------	---

§ 15 Styrelsens uppgifter.....	5
--------------------------------	---

§ 16 Revisorer.....	5
---------------------	---

### **Föreningsstämman**

§ 17 Om föreningsstämman kallelse m m.....	6
--	---

§ 18 Motioner.....	6
--------------------	---

§ 19 Lista på ärenden på föreningsstämman.....	6
--	---

§ 20 Protokoll vid föreningsstämman, innehåll och form.....	7
§ 21 Regler om röstning på föreningsstämman.....	7

### **Upplåtelse och övergång av bostadsrätt**

§ 22 Formerna för upplåtelse av bostadsrätt.....	8
§ 23 Olika former av överlåtelser av bostadsrätt.....	8
§ 24 Regler om inträde i föreningen.....	8
§ 25 Speciella överlåtelser av bostadsrätt.....	9
§ 26 Avtal om överlåtelse av bostadsrätt m m ska vara skriftligt.....	9

### **Avsägelse av bostadsrätt**

§ 27 Avsägelse av bostadsrätt.....	9
------------------------------------	---

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

§ 28 Bostadsrättsinnehavarens ansvar att underhålla lägenhet m m.....	9
§ 29 Väsentliga förändringar av lägenheten.....	11
§ 30 Krav på att bevara sundhet, ordning och skick.....	12
§ 31 Föreningens tillsyn av lägenheterna.....	12
§ 32 Upplåtelse i andra hand.....	12
§ 33 Användandet av lägenheten.....	13
§ 34 Inneboende.....	13
§ 35 Regler om förverkande av bostadsrätten.....	13

### **Övriga bestämmelser**

§ 36 Ordningsregler.....	14
§ 37 Upplösning av föreningen.....	14
§ 38 Övriga bestämmelser som gäller för föreningen.....	14

## **Föreningens firma och ändamål**

### **1 §**

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Granaten nr. 1 i Tranås organisationsnummer 726500-0351.

### **2 §**

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

## **Särskilda bestämmelser**

### **3 §**

Styrelsen skall ha sitt säte i Jönköpings län.

### **4 §**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Se vidare 17§.

## **Räkenskapsår**

### **§ 5**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

## **Medlemskap**

### **§ 6**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### **§ 7**

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge bostadsrättshavaren innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

## **Avgifter**

### **8 §**

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.



För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal, erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda sista vardagen före månadsskiftet. Styrelsen kan besluta att i årsavgifterna ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. Om inte årsavgifterna betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalade avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift m m enligt lagen om ändring i lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbetet med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren. För arbetet vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt få uppgå till 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättare. Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

#### **Avsättning och användning av årsvinst**

##### **9 §**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med belopp motsvarande minst 5 basbelopp.

Avsättning för bostadsrättsinnehavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

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

#### **Styrelsen och revisorer**

##### **10 §**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, väljs av föreningens ordinarie stämma för tiden intill dess ordinarie stämma hållits. Mandatperioden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleanter ett år. Omval kan ske



#### 11 §

Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutsför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

#### 12 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

#### 13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltning. Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

#### 14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

#### 15 §

Styrelsen åligger:

**att** avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisningen som skall innehålla berättelse om verksamheten under året(förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året(resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång(balansräkning),  
**att** upprätta budget och fastställa årsavgiften för det kommande räkenskapsåret,  
**att** minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,  
**att** senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt  
**att** senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

#### 16 §

Två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa stämma hållits.

Revisorer åligger:

**att** verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsen förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

## Föreningsstämma

### 17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4§. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Kallelse till en ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till en extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till en extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman om stämman 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.

### 18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 28 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

### 19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden(röstlängd).
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av protokollskrivare.
- d) Val av två justerare tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Godkännande av dagordningen.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Fastställande av resultat-och balansräkningen



- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- k) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- l) Fråga om arvoden
- m) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisor och suppleant
- p) Val av valberedning
- q) Övriga ärenden, vilka angivna i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast punkterna a-f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

#### 20 §

Protokoll vid föreningsstämman skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet
2. att stämman beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll skall förvaras betryggande.

#### 21 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättsinnehavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning skall detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16,19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

## Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

### 22 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även anges.

### 23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

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

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i 24§ första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

### 24 §

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får maken/makan vägras inträde i föreningen endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen uppställda särskilda stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.



Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, sambolagen (2003:376) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

#### 25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

#### 26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

### **Avsägelse av bostadsrätt**

#### 27 §

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

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

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

#### 28 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

**Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.**

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar

- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås, byte av golvbrunn **(föreningen bekostar byta av rörledning till element och även byte av elementet)**
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler



## Ytterligare installationer

~~Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.~~

**Ansvar för ändringar och installationer Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.**

## Övriga anordningar

Anordningar såsom inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

## 29 §

~~Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.~~

## 29 §

**Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:**

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten. För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

**Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.**

**Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt**

### 30 §

~~Bostadsrättshavaren är skyldig att när bostadsrättshavaren använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset.~~

~~Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem bostadsrättshavaren svarar för enligt 28 § fjärde stycket.~~

~~Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.~~

### 30 §

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### 31 §

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

### 32 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.



Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

### 33 §

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

### 34 §

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

### 35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid mot 33 eller 34 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om, bostadsrättshavaren inte fullgör annan bostadsrättshavaren åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
9. **bostadsrättshavaren utan behövtligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 29**

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

### Övriga bestämmelser

#### 36 §

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 17 § 2: a stycket.

#### 37 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

#### 38 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningen verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (~~1987:667~~) (2018:672) samt övriga tillämpliga författningar.

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs på föreningsstämma den 18 maj 2022 och på en extra föreningsstämma den 20 juni år 2018.



## Så granskar du bostadsrättsföreningens ekonomi/DN mars 2023

Bostadsrättsföreningarna förväntas höja avgifterna avsevärt under kommande år.

Om du vill undvika överraskningar när du ska köpa eller redan äger en lägenhet finns det nyckeltal i bostadsrättsföreningens ekonomi att titta närmare på.

En avgiftschock väntar en del bostadsrättsinnehavare. För spekulanter och de som redan äger en lägenhet, kan det vara dags att titta närmare på bostadsrättsföreningens ekonomi. Genom att titta närmare på nyckeltal i årsredovisningen, är det lättare att avgöra om föreningen kommer höja avgiften. Som ovan läsare av årsredovisningar kan det vara svårt att utröna hur bostadsrättsföreningens ekonomi ser ut.

Räntan pekas ut som en rejäl bov i dramat gällande föreningarnas avgiftshöjningar. Det är därför passande att titta på storleken av föreningens skuld. Många bostadsrättsföreningar sitter med bundna lån som ännu inte påverkats av Riksbankens dramatiska höjning av styrräntan. I årsredovisningens noter brukar det stå hur stor del av lånet som har rörlig och bunden ränta, samt när bindningstiden går ut. Desto större skuld, desto räntekänsligare riskerar föreningen att vara. En skuld som ligger över 12 000 kronor per kvadratmeter anses vara hög, enligt Markus Pålsson chef för ekonomisk förvaltning på förvaltningsbolaget SBC.

– Tidigare har vi sett att föreningar ofta har lån med längre räntetider, det gör att den här ränteförändringen inte slagit i genom fullt ut än hos många föreningar. Så vi kan förvänta oss fler avgiftshöjningar kopplade till ränteförändringen fram till 2025, säger Markus Pålsson.

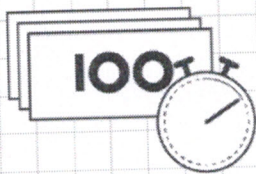
Det är viktigt att ha i åtanke att föreningens skuld kan ha sina förklaringar. Föreningar som nyligen genomfört omfattande projekt eller är nyproducerade har ofta större skulder, utan att ekonomin nödvändigtvis missköts. Det innebär dock att föreningen troligtvis är räntekänsligare men det beror i sin tur också på vilka andra inkomster föreningen har.

– Lån per kvadratmeter är en viktig aspekt, sen måste man titta på varje förenings situation. Om du har lokaler som du hyr ut, så kan en högre belåning vara kopplad till det.



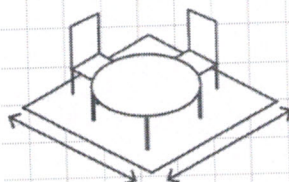
## Så räknar du ut skuldsättning/kvm

Det här behöver du för att räkna ut skuldsättning per kvadratmeter



### Föreningens lån

Föreningens lån hittar du bland noterna, nyckeltal eller i balansräkningens sammanlagda skulder till kreditinstitut.



### Föreningens bo- och lokalyta per kvadratmeter

Hittas i årsredovisningen eller ekonomiska planen.



### Riktvärden

Låg = < 3 000 kr/kvm

Normal = 3 001 - 8 000 kr/kvm

Hög = 8 001 - 15 000 kr/kvm

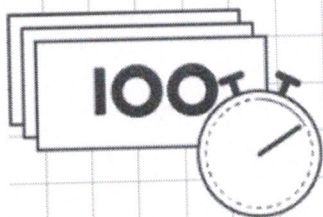
Mycket hög = > 15 001 kr/kvm

**Brf Granatens siffror,  $2\,294\text{ tkr}/12\,951\text{ kvm} = \underline{\text{ca } 177\text{ kronor per kvm}}$**

Ett sätt att kolla hur mycket din avgift påverkas av lånets storlek, är att räkna ut räntekänsligheten. Den beräknar hur många procent årsavgiften skulle höjas med, när räntan går upp. Det finns fler aspekter av föreningarnas ekonomi att ta hänsyn till, måtten är ett förenklat sätt att få en jämförbar överblick.

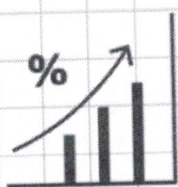
## Så räknar du ut räntekänsligheten

Det här behöver du för att räkna ut räntekänslighet



### Föreningens lån

Föreningens lån hittar du bland noterna, nyckeltal eller i balansräkningens sammanlagda skulder till kreditinstitut.



### Höjning av ränta i procentenhet

I exemplet räknar vi med en höjning på en procentenhet, många föreningar står inför högre höjningar.



### Sammanlagda årsavgiften

#### Riktvärden

Låg = < 5%

Normal = 5-9%

Hög = 9-15%

Väldigt hög => 15%

Brf Granaten siffror,  $(2\,294 \text{ tkr} \times 1 \text{ procent}) = 23 \text{ tkr} / 6\,152 \text{ tkr} = \underline{\text{ca } 0,4 \text{ procent}}$

**Markus Pålsson framhåller kassaflödet** som ett av de viktigaste fokusområdena i årsredovisningen. Du hittar den i balansräkningen under posten bank och kassa eller klientmedel. Om kassan har en positiv utveckling mellan åren tyder det på att föreningen historiskt kunnat bekosta drift och kapital, enligt Markus Pålsson.

– Den första delen är att om kassan minskar, behöver man förstå varför. Om man gjort större underhåll, då finns det en naturlig förklaring. Har man ett negativt kassaflöde utan någon förklaring, då vill man förstå varför. Det här är en indikator på om föreningen kan betala sina räkningar, säger han.

**Utöver kassaflödet och skulderna**, tycker Markus Pålsson att medlemmar ska kolla om föreningen tar höjd för slitage i avgiften. Här ska föreningen ha en **underhållsplan** för att säkerställa att avgiften ligger på rätt nivå. På så sätt slipper medlemmar plötsliga avgiftshöjningar eller att föreningen drar på sig större lån än nödvändigt för att finansiera projekt.



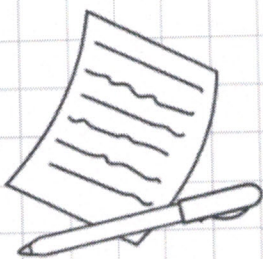
– Det borde finnas en underhållsavsättning på minst 200 kronor per kvadratmeter. Gör det inte det, så har föreningen möjligtvis en för låg avgift från början, säger Markus Pålsson.

Sparandet kan finnas bland nyckeltalen som föreningen redovisar eller synas i avsättningar till fonder.

## Så räknar du ut sparande/kvm

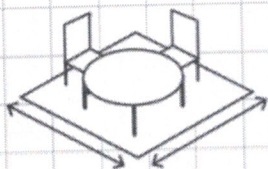
Föreningens sparande/kvm är ett förenklat nyckeltal som indikerar att det finns en sparmarginal.

Det här behöver du för att räkna ut sparande/kvm



### Resultat och avskrivningar

Årets resultat och avskrivningar hittar du i resultaträkningen. Planerat underhåll finns i notapparaten. Avskrivningen och underhållet räknas som positiva tal även om de står som kostnader i årsredovisningen.



### Föreningens bo- och lokalyta per kvadratmeter

Hittas i årsredovisningen eller ekonomiska planen.

#### Riktvärden

Mycket lågt = < 120 kr/kvm  
Lågt till måttligt = 121 - 200 kr/kvm  
Måttligt till hög = 201 - 300 kr/kvm  
Högt = > 301 kr/kvm

**Brf Granatens siffror: Sparande per kvm, årets resultat 446 tkr + avskrivningarna 461 tkr + planerat underhåll 542 tkr = 1 449 tkr / 12 951 kvm = 112 kr/kvm**

Vid all analys gäller att studerar förändringar av nyckeltalen under en längre tidsperiod för att se eventuella trender. Ovanstående är ett försök att få en ögonblicks bild av föreningens ekonomiska läge. Se även senaste årsredovisningen, där finns viktiga nyckeltal – flerårsöversikten, ange för den senast fyra års perioden.



## Nya lag om bostadsrättsföreningars årsredovisning

Den 1 januari 2023 trädde en ny lag i kraft, som kräver att bostadsrättsföreningar redovisar fler nyckeltal än vad som varit lagstadgat tidigare. Det är ännu inte fastställt hur nyckeltalen ska räknas ut och redovisas.

Årsavgift/kvm

Skuldsättning/kvm

Sparande/kvm

Energikostnad/kvm

Räntekänslighet

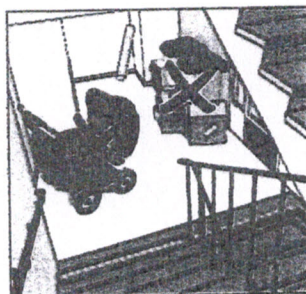
**Källa:** SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum.

**Styrelsen vill påminna om att alla har ansvar mot brand.  
Det är därför absolut förbjudet att förvara och blockera  
trapphusen med privata ägodelar som hänger på  
trappräcken eller står på golv.  
Av utrymningskäl och säkerhetsaspekt.**

## Skydda dig och dina grannar mot brand

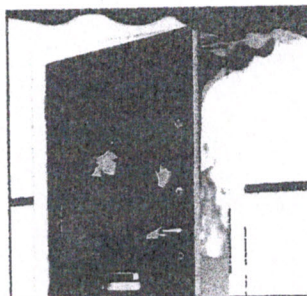
### Stoppa branden

Ställ alltid in dina saker inne i lägenheten eller i förrådet. Trapphuset ska vara fritt från till exempel tidningar, kartonger och barnvagnar. Startar en brand så sprider den sig snabbt och bildar giftig rök. Låsta dörrar till källare och vind minskar också risken för anlagda bränder.



### Blockera inte trapphuset

Trapphuset ska vara fritt från saker så att du lätt kan ta dig ut om det brinner i din lägenhet. Ambulans och räddningstjänst behöver också lätt komma fram för att hjälpa vid sjukdom eller brand.



## Om det brinner gör så här

### Stäng in branden!

Brinner det i din lägenhet. Ta dig ut och **stäng** lägenhetsdörren efter dig. Dörren hindrar branden och den giftiga röken från att sprida sig.



### Stanna i lägenheten

Brinner det hos någon annan och det finns rök i trapphuset – **stanna** i din lägenhet. Ring 112 och berätta att det brinner. Vänta i lägenheten tills räddningstjänsten hjälper dig ut.



Kampanjen Aktiv mot brand är ett samarbete mellan Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Brandskyddsföreningen, Brandvarnaregruppen, SABO Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, Svensk försäkring, Fastighetsägarna Sverige, Länsstyrelserna och Räddningstjänsterna.  
Läs mer om hur du skyddar dig mot brand på [www.DinSakerhet.se/brand](http://www.DinSakerhet.se/brand)