

# Stämmoprotokoll fört vid ordinarie föreningsstämma 2017 i brf Sadelmakaren2 (org.nr 769611-4391)

Plats: Matsal, Sadelmakarbyn 6

Tid: 2018-05-31, kl 18.30

## §1. Stämmans öppnande

Stämman öppnades av adjungerad styrelseordförande Kim Skaarup

**Beslut:** Stämman godkände att Magnus Bergström var närvarande

## §2. Godkännande av dagordningen

**Beslut:** Stämman godkände dagordningen (bil 1)

## §3. Val av stämмоordförande

Föredrogs valberedningens förslag (bil 2)

**Beslut:** Stämman beslutade enligt valberedningens förslag

## §4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare

**Anmälan:** Stämмоordförande informerade om att Kim Skaarup utsetts till protokollförare.

## §5. Val av 2 justeringspersoner (tillika rösträknare)

Föredrogs valberedningens förslag att David Olsson utses till justeringsperson (bil 2).

Nominerades Karin Henriksson till justeringsperson.

**Beslut:** Stämman beslutade utse David Olsson samt Karin Henriksson till justeringspersoner.

## §6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Föredrogs tider för kallelsens upprättande.

**Beslut:** Stämman var stadgeenligt utlyst.

## §7. Fastställande av röstlängd

**Beslut:** Röstlängd fastställdes enligt markering på medlemsförteckning (bil 3). Totalt röstetal uppgick till 17 st röster.

## §8. Föredragning av årsredovisningen

Styrelserepresentanter föredrog verksamheten i föreningen 2017/2018.

Årsredovisningen föredrogs. *dsb*

**Beslut:** Årsredovisningen beslöts läggas till handlingarna (bil 4).

#### **§9. Föredragning av revisionsberättelsen**

Revisionsberättelsen föredrogs.

**Beslut:** Revisionsberättelsen beslöts läggas till handlingarna (bil 5).

#### **§10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen**

Resultat- och balansräkning föredrogs

**Beslut:** Resultat- och balansräkningen fastställdes och lades till handlingarna (bilaga 4).

#### **§11. Beslut om resultatdisposition**

Styrelsens förslag till resultatdisposition föredrogs (bil 4)

**Beslut:** Stämman beslöt enligt styrelsens förslag till resultatdisposition.

#### **§12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

**Beslut:** Stämman beslöt bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017 -01-01 – 2017-12-31.

#### **§13. Beslut om antalet styrelseledamöter samt suppleanter som skall väljas**

Föredrogs valberedningens förslag (bil 2)

**Beslut:** Stämman beslöt att styrelsen fram till nästa ordinarie föreningsstämma skall bestå av 4 ledamöter samt 2 suppleanter.

#### **§14. Beslut om antalet revisorer samt revisorssuppleanter som skall väljas**

Föredrogs valberedningens förslag (bil 2)

**Beslut:** Stämman beslöt att föreningen skall ha ett ordinarie revisionsföretag fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

#### **§15. Beslut om arvode till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår**

Föredrogs valberedningens förslag (bil 2)

**Beslut:** Stämman beslöt att styrelsens arvode för tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2019 skall vara 70.000 kr. Styrelsen skall internt fördela dessa medel.

Stämman beslöt att arvode till revisor skall utgå enligt godkänd räkning.



## §16. Val av styrelseledamöter jämte suppleanter

Föredrogs valberedningens förslag (bil 2)

**Beslut:** Stämman beslöt välja följande medlemmar som ordinarie styrelseledamöter t o m ordinarie föreningsstämma 2020:

Kim Skaarup  
Pär Närås

Stämman beslöt välja följande medlemmar som styrelsesuppleanter t o m ordinarie föreningsstämma 2020:

Eddie Hermodsson  
Jonas Kvant

Styrelsen består således under tiden till nästa ordinarie föreningsstämma av följande styrelseledamöter:

Kim Skaarup	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2020)
Pär Närås	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2020)
Rebecka Bauer	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2019)
David Olsson	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2019)

Styrelsen består således under tiden till nästa ordinarie föreningsstämma av följande styrelsesuppleanter:

Eddie Hermodsson	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2020)
Jonas Kvant	(vald t o m ordinarie föreningsstämma 2020)

## §17. Val av revisor och revisorssuppleanter

**Beslut:** Stämman beslöt välja Price WaterhouseCoopers i Sverige AB till revisor för tidsperioden till ordinarie föreningsstämma 2019.

## §18. Val av valberedning

Föredrogs valberedningens förslag (bil 2)

Föreslogs att arvode för arbete i valberedningen skall utgå enligt godkänd räkning för ledamot som ej ingår i styrelsen

**Beslut:** Stämman beslöt att valberedning fram till nästa ordinarie föreningsstämma skall bestå av Helle Bahl Fredriksen samt ytterligare en ledamot som utses av styrelsen



Stämman beslöt att arvode för arbete i valberedningen skall utgå enligt godkänd räkning för ledamot som ej ingår i styrelsen.

**§19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende**

**Styrelsens förslag på stadgeändringar**

Föredrogs styrelsens förslag på stadgeändringar (bil 6)

**Beslut:** Stämman beslutade enligt styrelsens förslag på stadgeändringar. Det skulle antecknas att beslutet var enhälligt.

**Inkommen motion 1 från Karin Henriksson**

Föredrogs inlämnad motion 1 från Karin Henriksson (bil 7)

Föredrogs styrelsens förslag till beslut (bil 8)

**Beslut:** Stämman beslöt enligt styrelsens förslag till beslut.

**Inkommen motion 2 från Karin Henriksson**

Föredrogs inlämnad motion 1 från Karin Henriksson (bil 9)

Föredrogs styrelsens förslag till beslut (bil 10)

**Beslut:** Stämman beslöt enligt styrelsens förslag till beslut.

**Inkommen motion 1 från Vibeke Enghell Kärn**

Föredrogs inlämnad motion 1 från Karin Henriksson (bil 11)

Föredrogs styrelsens förslag till beslut (bil 12)

**Beslut:** Stämman beslöt enligt styrelsens förslag till beslut.

**Inkommen motion 2 från Vibeke Enghell Kärn**

Föredrogs inlämnad motion 1 från Karin Henriksson (bil 13)

Föredrogs styrelsens förslag till beslut (bil 14)

**Beslut:** Stämman beslöt enligt styrelsens förslag till beslut.

**Inkommen motion från Johanna Frings**

Föredrogs inlämnad motion från Johanna Frings (bil 15)

Föredrogs styrelsens förslag till beslut (bil 16)

**Beslut:** Stämman beslöt enligt styrelsens förslag till beslut. 



**Inkommen motion från Walentyna Karlsson**

Föredrogs inlämnad motion från Walentyna Karlsson (bil 17)

Föredrogs styrelsens förslag till beslut (bil 18)

**Beslut:** Stämman beslöt enligt styrelsens förslag till beslut.

**Av styrelsen hänskjuten fråga till stämman**

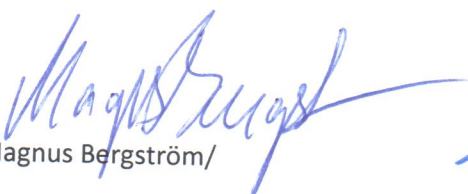
Föredrogs inlämnad fråga till styrelsen av Sophia Lönnergård (bil 19)

Föredrogs styrelsens förslag till beslut (bil 20)

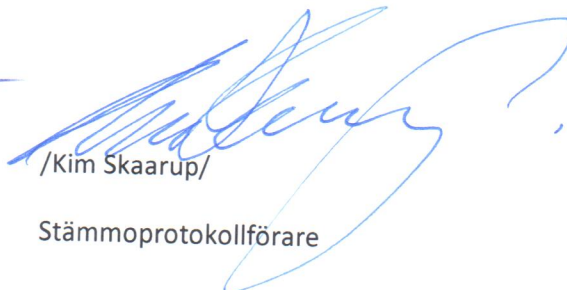
**Beslut:** Stämman beslöt enligt styrelsens förslag till beslut.

**§20. Stämmans avslutande**

Magnus Bergström tackade samtliga närvarande för visat intresse samt förklarade ordinarie föreningsstämma 2018 för avslutad.

  
/Magnus Bergström/

Stämмоordförande

  
/Kim Skaarup/

Stämmoprotokollförare

Justeras

  
/David Olsson/

  
/Karin Henriksson/

B: 11

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i BRF Sadelmakaren 2 kallas till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2018-05-31

Tid: kl. 18.30

Lokal: Landgången (matsalen), Sadelmakarbyn 6

Dokument hörande till ordinarie föreningsstämma kommer  
succesivt hållas tillgängliga på föreningens hemsida

### Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut rörande antalet styrelseledamöter samt suppleanter
14. Beslut rörande antalet revisorer samt revisorssuppleanter.
15. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlen anmält ärende
  - Styrelsens förslag på stadgeändringar
  - Inkomna motioner från Karin Henriksson
  - Inkomna motioner från Vibeke Engell Kärn
  - Inkommen motion från Walentya Karlsson
  - Inkommen motion från Johanna Frings
  - Inkommen motion från Sophia Lönnergård
20. Avslutande

Välkomna

2018-05-12

Styrelsen

**Valberedningens förslag till ordinarie föreningsstämma i BRF Sadelmakaren 2  
2018-05-31**

Förslagen refererar till dagordning i kallelse daterad 2018-05-13

- §3 BRF-konsult Magnus Bergström, Smygehamn bostäder AB
- §5 David Olsson ~~och Vibeke Engel Kärn~~ *Msb*
- §13 4 st ordinarie ledamöter samt 2 suppleanter
- §14 1 revisor/revisionsföretag
- §15 70.000 kr (oförändrat jfr med 2017/2018) att internt fördela inom styrelsen, Revisor mot räkning
- §16 Ordinarie ledamöter t o m ordinarie föreningsstämma 2020:
- Pär Närås
  - Kim Skaarup
- Suppleanter t o m ordinarie föreningsstämma 2020:
- Eddie Hermodsson
  - Jonas Kvant
- §17 Revisionsfirma PWC
- §18 Helle Bahl Fredriksen samt en ledamot i sittande styrelse.



36 BRF Sadelmakaren 2  
Selen 5

Närvarolista/Röstlängd  
Ordinarie föreningsstämma

Lgh nr	Namn	Närvarande	Representerade genom fullmakt /ombud	Antal röster
3601001	Anton Maynard			
3601002	Walentyna Karlsson	/		
3601003	Peter Andersson			
3601004	Sophia Lönnergård	/		
3601005	Gabriella Thoresdotter			
3601006	Christine Persson			
3601007	Lidia Sando Roland Macai			
3601101	Loreen De Jong			
3601102	Ouali Alami Khadjija			
3601103	Mertcan Bayar			
3601104	Parwiz Obais Sevgj Özen			
3601105	Stefan Persson			
3601106	Mehran Zandian			
3601107	Siri Dahlberg			
3601108	Jimmie Overby			
3601109	Kim Skaarup	/		
3601110	Pär Närås			
3601110	Simon Jensen			

P:13

36 BRF Sadelmakaren 2  
Selen 5

Närvarolista/Röstlängd  
Ordinarie föreningsstämma

Lgh nr	Namn	Närvarande	Representerade genom fullmakt /ombud	Antal röster
3601111	Eddie Hermodsson Sabina Malimberg	/		
3601112	Georgios Aspris			
3601113	Maida Micheletti			
3601114	Rebecka Bauer	/		
3601115	Henning Nörenberg Johanna Frings	/		
3601116	Caspian Svensson			
3601201	Jakob Kyndesen			
3601202	Paul Lundqvist			
3601203	Emir Rajic			
3601204	Alexander Winsth Sofie Pettersson			
3601205	Jacek Markowski			
3601206	Sofie Lundqvist			
3601207	Karin Henriksson	/		
3601208	Mikael Hansson			
3601209	Felicia Bergvall Henrik Wermuth			
3601210	Fredrik Budo			

36 BRF Sadelmakaren 2  
Selen 5

Närvarolista/Röstlängd  
Ordinarie föreningsstämma

Lgh nr	Namn	Närvarande	Representerade genom fullmakt /ombud	Antal röster
3601211	Jonas Johansson			
3601212	Mikael Svensson	/		
3601213	Erika Lindgren Philip Georg Schelin			
3601214	Alexandra Lukijanovic			
3601215	Leif Ronnert			
3601216	Cathrin Krantz			
3601301	Niels Allan Christensen	/		
3601302	Kristina Viktor			
3601303	Iris Polunic			
3601304	Sahad Saeed			
3601305	Karina Johansson	/		
3601306	Bahar Erguner Mustafa Asil Erguner			
3601307	Thomas Hansen			
3601308	Ewelina Jaskulska	/		
3601309	Jytte Friedrich Michael Mogensen	//		
3601310	Jonas Kvant	/		
3601311	David Olsson	/		
3601312	Helle Bahl Frederiksen	/		



36 BRF Sadelmakaren 2  
Selen 5

Närvarolista/Röstlängd  
Ordinarie föreningsstämma

Lgh nr	Närvarande	Representerade genom fullmakt /ombud	Antal röster
3601313	Viktoria Granström /		
3601401	Jonas Nilsson		
3601402	Florin Bele Mihaela Bele		
3601403	Emil Bertilsson /		
3601404	Vibeke Engell Kärn		
3601405	Payam Ghaemmaghami		

B:14

Årsredovisning för  
**BRF Sadelmakaren 2**  
769611-4391

Räkenskapsåret  
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sadelmakaren 2, 769611-4391, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2017

### Allmänt om verksamheten

BRF Sadelmakaren är ett privatbostadsföretag enligt inkommskattelagen.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-28 hos bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Selen. Föreningens andel är 13,32 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsystem, vatten och avlopp samt gemensamma ytor i Sadelmakarbyn.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Selen 5	2004	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggandernas uppvärmning är gas.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004-2005 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värde år är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 3 358 kvadratmeter, varav 3 358 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

### Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År
Justerat element/panna	2011-2012
OVK-besiktning	2014
Spolning av avloppsstammar	2015
Målning av träytor ute del 1	2015
Byte av träbeläggning på uteplatser o balkonger del 1	2017
Målning av träytor ute del 2	2017



### Förvaltning

#### Avtal

Fastighetsförvaltning  
Ekonomisk förvaltning  
Lägenhetsförteckning  
Underhållsavtal Hissar  
Avtal värmepanna  
Systematiska brandskydd  
Fläktsystem  
Skalskydd

#### Leverantör

Wasabi AB  
Smygehamn Bostäder AB  
Smygehamn Bostäder AB  
Kone AB  
K W Energiprodukter AB  
Presto AB  
IMTECH  
Din box

### Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 64

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 22

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 19

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 67

16 stycken bostadsrätter har överlåtits under året.

6 stycken beviljade andrahandsuthyrningar fanns vid årsskiftet

Överlåtelse-, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Styrelse

Tobias Edberg	ordförande
Pär Närås	vice ordförande
Rebecka Bauer	ledamot
David Olsson	ledamot
Kim Skaarup	suppleant

### Revisor

Per Ranstam	ordinarie extern	PricewaterhouseCoopers AB
-------------	------------------	---------------------------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Tobias Edberg, Pär Närås

Styrelsen har under året avhållit 14 stycken protokolförda sammanträden.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13

### Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har ej höjts under 2017 Ingen höjning av årsavgiften planeras ske under 2018.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har föreningen installerat informationstavlor i samtliga entréer, infört internetbaserad tvättstugebokning samt installerat tagg-system såsom skalskydd till föreningens entréer.

Arbetet med försköning av grönytor har pågått med full kraft.

Föreningen har också påbörjat utbytet av trätrallor på balkonger. Detta sker i samtida anslutning till det att vi fortsätter underhållsmåla fastighetens trätor.

Föreningen har anordnat den återkommande städdagen.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	3 658 632	3 718 552	3 639 116	3 608 072
Resultat efter finansiella poster	-883 866	88 307	52 184	-278 914
Soliditet, %	53	53	53	53
Årsavgift/kvadratmeter bostadsrättsyta	1 058	1 072	1 042	1 034
Lån/kvadratmeter bostadsrättsyta	11 577	11 697	11 817	11 927
Elkostnad/kvadratmeter totalyta	69	72	60	60
Kapitalkostnader/kvadratmeter totalyta	195	211	258	381

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 358 kvadratmeter bostäder

### Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 661 000	1 092 641	-190 097	88 307	45 651 851
Resultatdisposition enligt föreningsstämma					
Reservering fond yttre underhåll		114 600	-114 600		0
Balanseras i ny räkning			88 307	-88 307	0
Årets resultat				-883 866	-883 866
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 661 000</b>	<b>1 207 241</b>	<b>-216 390</b>	<b>-883 866</b>	<b>44 767 985</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-216 390
årets resultat	-883 866
Totalt	<u>-1 100 256</u>
disponeras för	
avsättning till fond yttre underhåll enligt stadgar	154 200
lanspråktagande av fond yttre underhåll	-603 000
balanseras i ny räkning	-651 456
Summa	<u>-1 100 256</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 658 632	3 718 552
Övriga rörelseintäkter	3	255 264	225 271
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 913 896</b>	<b>3 943 823</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 485 329	-506 135
Driftkostnader	5	-1 446 660	-1 421 033
Övriga externa kostnader	6	-261 641	-271 635
Personalkostnader	7	-85 423	-85 423
Avskrivningar	8	-863 389	-863 389
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 142 442</b>	<b>-3 147 615</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-228 546</b>	<b>796 208</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 112	1 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 432	-709 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-655 320</b>	<b>-707 901</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-883 866</b>	<b>88 307</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-883 866</b>	<b>88 307</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-883 866</b>	<b>88 307</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	82 885 313	83 748 702
Summa materiella anläggningstillgångar		82 885 313	83 748 702
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		82 885 313	83 748 702
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-2 532	23 503
Övriga fordringar		686	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 701	69 381
Summa kortfristiga fordringar		73 855	92 948
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 350 930	1 602 353
Summa kassa och bank		1 350 930	1 602 353
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 424 785	1 695 301
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		84 310 098	85 444 003

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 661 000	44 661 000
Fond för yttre underhåll	12	1 207 241	1 092 641
Summa bundet eget kapital		45 868 241	45 753 641
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-216 389	-190 097
Årets resultat		-883 866	88 307
Summa fritt eget kapital		-1 100 255	-101 790
<b>Summa eget kapital</b>		44 767 986	45 651 851
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	38 477 060	38 879 136
Summa långfristiga skulder		38 477 060	38 879 136
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	400 000	400 000
Leverantörsskulder		116 129	113 071
Skatteskulder		8 719	41 973
Övriga kortfristiga skulder		22 420	53 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	517 784	304 777
Summa kortfristiga skulder		1 065 052	913 016
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		84 310 098	85 444 003

## Kassaflödesanalys

Kassaflöde 1 januari - 31 december	2017-12-31	2016-12-31
<b>Kassa vid årets början</b>	<b>1 602 353</b>	<b>993 116</b>
<b>PENGAR IN</b>	<b>1 602 353</b>	<b>993 116</b>
Rörelsens intäkter	3 913 896	3 943 823
Finansiella intäkter	1 112	1 109
Minskning korta fordringar	19 093	-
Ökning korta skulder	152 037	140 312
	<b>4 086 138</b>	<b>4 085 244</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 279 052	2 284 226
Finansiella kostnader	656 432	709 010
Minskning föreningens lån	402 076	452 076
Minskning korta skulder	-	-
Ökning kortfristiga fordringar	0	30 695
	<b>4 337 560</b>	<b>3 476 007</b>
<b>Kassa vid årets slut</b>	<b>1 350 931</b>	<b>1 602 353</b>
<b>Årets förändring av kassan</b>	<b>-251 422</b>	<b>609 237</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning

### Avskrivningar

Byggnader	100 år
-----------	--------

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till varmed de beräknas inflyta.

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	3 552 507	3 602 777
Hyror garage	106 125	115 775
	<b>3 658 632</b>	<b>3 718 552</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Elintäkter	240 134	216 433
Fakturerade kostnader	0	396
Övriga intäkter	15 129	8 442
	<b>255 263</b>	<b>225 271</b>

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	170 380	165 944
Fastighetsskötsel beställning	198 048	104 464
Snöröjning/sandning	0	12 663
Städning enligt beställning	0	98
Hissbesiktning	55 721	58 516
Gård, UH föreningsytor	621 888	28 516
Förbrukningsmaterial	-	1 966
Brandskydd	11 613	16 271
Fordon	-	199
	<b>1 057 650</b>	<b>388 637</b>
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	14 250	0
Tvättstuga	13 573	25 201
Entré/trapphus	13 091	7 563
Lås	386 766	34 063
VVS	0	875
Elinstallationer	-	3 810
Garage/parkering	0	0
Vattenskada	0	46 185
	<b>427 680</b>	<b>117 697</b>
<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>1 485 330</b>	<b>506 334</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Ei	230 353	241 910
Gas	435 270	408 030
	<b>665 623</b>	<b>649 940</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	83 184	80 760
Tomträttsavgäld	237 312	237 312
Samfällighetsavgift (vatten, avlopp, sophantering)	214 036	214 036
Kabel-TV	56 680	42 105
Garage	0	0
Fiber	114 870	124 604
	<b>706 082</b>	<b>698 817</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>74 955</b>	<b>72 276</b>
<b>TOTALA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 446 660</b>	<b>1 421 033</b>

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Lokalhyra	750	0
Hyra anläggningstillgångar	12 358	0
Förbrukningsinventarie	0	11 649
Kontorsmaterial	909	668
Tele och datakommunikation	10 767	9 285
Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
Föreningskostnader	-	600
Styrelseomkostnader	7 210	7 814
Förvaltningsarvode	112 023	145 000
Administration	87 511	76 268
Bankkostnader	2 774	2 754
Övr. externa kostnader avdragsgill	11 088	384
Övr externa kostnader ej avdragsgill	0	963
	<b>261 640</b>	<b>271 635</b>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelse och internrevisor	65 000	65 000
Sociala kostnader	20 423	20 423
	<b>85 423</b>	<b>85 423</b>

### Not 8 Avskrivningar

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad	863 389	863 389
<b>Summa</b>	<b>863 389</b>	<b>863 389</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har kommit överens med Selens Samfällighet att skapad för avfallshantering skall uppföras på föreningens mark. Arbetet beräknas påbörjas under 2018.

Under 2018 kommer förhoppningsvis de resterande lägenheternas avloppsanslutningar av handfat att renoveras.

Vi kommer också att fortsätta med utbytet av trätrallor på balkonger. Detta sker i samtida anslutning till det att vi fortsätter underhållsmåla fastighetens trätytor på samma sätt som 2017.

Planerad utbyggnad av "tagg" systemet med läsare för alla cykelförrådsdörrar samt övriga gemensamma dörrar inom fastigheten.

2018 pågår försköning av föreningens grönytor.

Vi kommer att ansöka om klimatklivet med 50% tillskott till etablering av grundpaket för elbil-laddning i garage.

## Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 661 000	87 661 000
	87 661 000	87 661 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 912 298	-3 048 909
-Årets avskrivning enligt plan	-863 389	-863 389
	-4 775 687	-3 912 298
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>82 885 313</b>	<b>83 748 702</b>
Taxeringsvärde byggnad	42 662 000	42 662 000
Taxeringsvärde mark	8 738 000	8 738 000
	<b>51 400 000</b>	<b>51 400 000</b>
Bostäder	51 400 000	51 400 000
	<b>51 400 000</b>	<b>51 400 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.



**Not 12 Fond för yttre underhåll**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 092 641	978 041
Reservering enligt stadgar	114 600	114 600
Reservering enligt stämmobeslut		0
lanspråktagande enligt stadgar		0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 207 241</b>	<b>1 092 641</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2016-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,85	11 041 266	11 155 666	2023-01-25
Swedbank	1,43	10 172 067	10 277 667	2021-02-25
Swedbank	1,76	9 661 417	9 781 417	2022-05-22
Swedbank	1,59	8 002 310	8 084 386	2020-03-25
<b>Summa Skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 877 060</b>	<b>39 279 136</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000	
		<b>38 477 060</b>	<b>38 879 136</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 36 877 060 kr

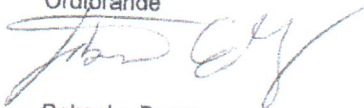
### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	57 000	57 000
Sociala avgifter	17 910	17 910
Ränta	77 848	93 102
Förutbetalda avgifter och hyror	270 922	52 070
Ei	20 973	21 743
Natargas	56 012	45 451
Administration	17 119	17 500
	<b>517 784</b>	<b>304 776</b>

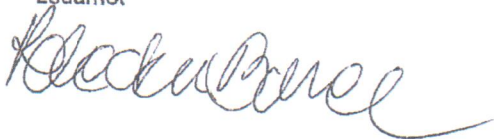
### Underskrifter

Bunkeflostrand 2018-05-21

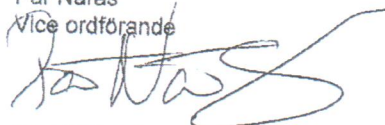
Tobias Edberg  
Ordförande



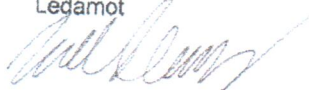
Rebecka Bauer  
Ledamot



Pär Närås  
Vice ordförande

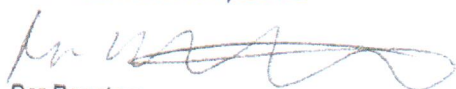


David Olsson  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-28

PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2, org.nr 769611-4391

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



### *Revisorers 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:

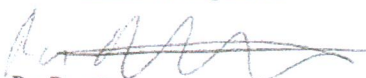
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28 maj 2018  
PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam  
Auktoriserad revisor

# Förslag till nya STADGAR till ordinarie föreningsstämma 2018-05-31

för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2  
organisationsnummer 769611-4391

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGEN

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

## FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

## ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring



## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2. Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun, Skånelän.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

### 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### 5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### 6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

### 8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

### 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

### 10 § Övriga avgifter

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

## 11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

### 13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

### 14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut

får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

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

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

### 17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

### 18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

### 19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.



Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

#### 20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

#### 21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

#### 22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

#### 23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

### STYRELSE OCH REVISION

#### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot utses för en tid av två år. Suppleant utses för en tid av ett år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

#### 25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

#### 26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

#### 27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

#### 28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

#### 29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

#### 30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.



- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

### 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 33 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### 34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

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 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 fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, 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 och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer

- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) 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
- 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; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

### 36 § Ytterligare installationer

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

### 37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 38 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

### 39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

#### 40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

#### 41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### 42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga 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.

#### 43 § Förändring i lägenhet

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

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

#### 44 § Användning av bostadsrätten

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

#### 45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### 46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

#### 47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### 48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

### FÖRVERKANDE

#### 49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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



- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

#### 50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

#### 51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

#### 52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

### ÖVRIGT

#### 53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

#### 54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

#### 55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### 56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

#### 57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

B:17

Motion 1 - BRF Sadelmakaren2 - årsstämma 2018

Datum: 31/1 - 2018

Motionär:

Karin Henriksson/Sadelmakarebyn 7B, lgh 207

Motion nr: 1

Jag förslår att stämman beslutar att senaste datum för inlämning av motioner blir 1 april istället för 1 februari.

Motivering:

Alltför långt tidsintervall mellan inlämning och stämma.

Namn-teckning:

Karin Henriksson

Sadelmakarebyn 7B, lgh 207



**Styrelsens förslag till beslut på motion nr 1 från Karin Henriksson till  
föreningsstämma i brf Sadelmakaren 2 2018-05-31**

**Sammanfattning**

Karin föreslår att stämman beslutar att senaste datum för inlämning av motioner blir 1 april istället för 1 februari.

**Styrelsens svar på motionen**

I i föreningens stadgar (§ 12) anges att ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång. Det är en flexibilitet som är avsiktlig och som ej synes samverka med ditt förslag till ändring av § 13 d v s "senaste datum för inlämning av motioner blir 1 april".

I föreningens stadgar § 13 Motioner fastslås att styrelsen kan fastställa en senare tidpunkt än 1:a februari för inlämnade av motioner till ordinarie föreningsstämma.

**Styrelsens förslag till beslut:**

Då motionen ej beaktar stadgeenligt tidsintervall för att avhålla ordinarie föreningsstämma föreslår styrelsen att:

- Stämman avslår motionen

Bil 9

Motion 2 - BRF Sadelmakaren2 - årsstämma 2018

Datum: 31/1 - 2018

Motionär:

Karin Henriksson/Sadelmakarebyn 7B, 207

Motion nr: 2

Jag föreslår att stämman beslutar att stora förändringar som påverkar fx husen och i högsta grad området skickas ut till medlemmarna som enkät. Framförallt när det gäller ekonomiska investeringar i vår BRF som påverkar medlemmarnas intressen. Därutöver med hjälp av enkät - hopp om ett större engagemang från våra medlemmar som med påtryckningar kan påverka bl a Samfälligheten och därmed områdets utseende.

Motivering:

Engagemang i det lite större perspektivet. Strukturen på området är viktigt för vår BRF.

Namnsteckning:

Karin Henriksson

Sadelmakarebyn 7B, lgh 207

**Styrelsens förslag till beslut på motion nr 2 från Karin Henriksson till  
föreningsstämma i brf Sadelmakaren 2 2018-05-31**

**Sammanfattning**

Karin Henriksson föreslår att stämman beslutar att stora förändringar som påverkar fx husen och i högsta grad området skickas ut till medlemmarna som enkät. Framförallt när det gäller ekonomiska investeringar i vår BRF som påverkar medlemmarnas intressen. Därutöver med hjälp av enkät - hopp om ett större engagemang från våra medlemmar som med påtryckningar kan påverka bl a Samfälligheten och därmed områdets utseende.

**Styrelsens svar**

Styrelsens ansvarsområde regleras bland annat av föreningens stadgar §24 – §34.

I förenings stadgar § 28, Beslut i vissa frågor anges:

"Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma."

Enkäten avseende s k molok är ett bra exempel på hur styrelsen undersökt medlemmars önskemål. Vid 2017 års stämma framkom det i diskussionen att molok vid vår fastighet troligen ej var önskad bland medlemmar. Enkäten till medlemmarna gav ett annat utfall som styrelsen nu följer.

Styrelsen kan i framtiden upprepa enkätförfrågan till medlemmar avseende frågor i mindre väsentliga beslut som ej kräver stämmobeslut enligt § 28 i föreningens stadgar.

Det är styrelsens önskan att alla medlemmar engagerar sig i frågor som rör vår förening. Inom området Mark och Plantering har den s k Trädgårdsgruppen rönt stor uppskattning och styrelsen uppmanar medlemmar att ta del i detta arbete.

Styrelsens förslag till beslut:

- Styrelsens föreslår stämman att avslå motionen

Bil 11

## Motion till årsstämma i BRF Sadelmakaren2 – nr 1

Datum:  
2018.01.31

Motionär:  
Vibeke Engell Kärn / Sadelmakarebyn 7B, läg 404

Motion nr 1.

Jag föreslår att stämman beslutar att paragraf 13/Motion i Stadgan ändras så motioner kan lämnas in 2 mdr innan stämman istället för senast 1 februari.

(kopi av Stadgan)

### 13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid Föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

#### **Motivering och bakgrund till förslaget:**

Eftersom årsstämman i Sadelmakaren2 inträffar i Maj månad, bör det vara tids nog att motioner lämnas in senast 1 April istället för 1 Februari.

Då har styrelsen 2 månader för behandling av motioner inför årsstämma/stämma, och det brukar vara nog tid. Det är vanligt i andra bostadsrättsföreningar, och ger möjlighet för större flexibilitet och att motioner som annars lämnas in 1 Februari, först kan behandlas på stämman 1 år och 4 månader senare.

#### **Namn-teckning:**

Vibeke Engell Kärn  
Sadelmakarebyn 7 B, läg 404



B:112

**Styrelsens förslag på beslut på motion nr 1 från Vibeke Engell Kärn till  
föreningsstämma i brf Sadelmakaren 2 2018-05-31**

Sammanfattning på motion

Vibeke föreslår att stämman beslutar att §13 *Motioner* i föreningens gällande stadgar ändras så att motioner kan lämnas in 2 månader innan stämman istället för senast 1 februari.

**Styrelsens svar på motionen**

I i föreningens stadgar (§ 12) anges att ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidligast den 1 mars och senast före juni månads utgång. Det är en flexibilitet som är avsiktlig och som ej synes samverka med ditt förslag till ändring av § 13.

Dessutom fastslås i föreningens stadgar (§ 13) att styrelsen kan fastställa en senare tidpunkt än 1:a februari för inlämnade av motioner till ordinarie föreningsstämma.

I föreningens stadgar (§ 14) framgår att extra stämma skall sammankallas om bland annat minst 10% av samtliga röstberättigade medlemmar så önskar med skriftligt angivande av ändamål med extra stämman. Därigenom kan "försenade" motioner behandlas tidigare än nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens förslag till beslut:

- Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Bi 13

## Motion till årsstämma i BRF Sadelmakaren2 – nr 2

Datum:  
2018.01.31

Motionär:  
Vibeke Engell Kärn / Sadelmakarebyn 7B, läg 404

Motion nr 2.

Jag föreslår att stämman beslutar att:  
stora ändringar som påverkar fx. husen eller området, och därmed påverkar bostadsrättsföreningens medlemmar, skickas ut till medlemmarna för avstämning/input och/eller som enkät, som ni gjorde med sopnedkast/molok ärendet. Alternativ två att styrelsen tar dessa upp på årsstämman för godkännande efter ordinarie stämma protokoll är avklarat.

### **Motivering och bakgrund till förslaget:**

För att säkra medlemmarna, på demokratisk vis, har möjlighet att uttrycka deras tyckande, och komma med input som kan hjälpa styrelsen i deras stora beslut. Samtidig ger det också större känsla av gemenskap /samarbete och informations flöde, mellan styrelsen och medlemmarna som kan gynna båda parter i ett större perspektiv.

### **Namnteckning:**

Vibeke Engell Kärn  
Sadelmakarebyn 7 B, läg 404

B: 194

**Styrelsens förslag på beslut på motion nr 2 från Vibeke Engell Kärn till  
föreningsstämma i brf Sadelmakaren 2 2018-05-31**

**Motion nr 2.**

**Sammanfattning**

Vibeke föreslår att stämman beslutar att:

stora ändringar som påverkar fx. husen eller området, och därmed påverkar bostadsrättsföreningens medlemmar, skickas ut till medlemmarna för avstämning/input och/eller som enkät, som ni gjorde med sopnedkast/molok ärendet. Alternativ två att styrelsen tar dessa upp på årsstämman för godkännande efter ordinarie stämma protokoll är avklarat.

**Styrelsens svar**

Styrelsens ansvarsområde regleras bland annat av föreningens stadgar §24 – §34.

I förenings stadgar § 28, Beslut i vissa frågor anges:

"Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma."

Enkäten avseende s k molok är ett bra exempel på hur styrelsen undersökt medlemmars önskemål. Vid 2017 års stämma framkom det i diskussionen att molok vid vår fastighet troligen ej var önskad bland medlemmar. Enkäten till medlemmarna gav ett annat utfall som styrelsen nu följer.

Styrelsen kan i framtiden upprepa enkätförfrågan till medlemmar avseende frågor i mindre väsentliga beslut som ej kräver stämmobeslut.

Det är styrelsens önskan att alla medlemmar engagerar sig i frågor som rör vår förening. Inom området Mark och Plantering har den s k Trädgårdsgruppen rönt stor uppskattning och styrelsen uppmanar medlemmar att ta del i detta arbete.

Styrelsen vill göra stämman medveten om att dess samtliga ledamöter även är medlemmar i föreningen och att styrelsen ej uppfattar att något "vi - dom förhållande" mellan styrelse och föreningens medlemmar existerar.

Styrelsen är helt demokratiskt vald att tillvarata medlemmarnas intressen och önskar, liksom du, att den i sitt styrelsearbete ökar känslan av gemenskap i föreningen samt informationsflödet mellan styrelse och medlemmar. Detta gynnar alla i föreningen i ett större perspektiv.

Styrelsens förslag till beslut:

- Styrelsens föreslår stämman att avslå motionen

Motion till årsstämma 2018: Mer insikt i bostadsrättsföreningens finanser och budgetering

På årsstämman 2017 kom frågor upp som inte verkade passa på årsstämman själv, mest angående hur mycket pengar gick åt till mer eller mindre detaljerade poster. Därför tycker jag att det är lämpligt att styrelsen informerar medlemmarna angående budgetering och användning av medlemmarnas insats.

Föreningen beslutar att styrelsen informerar bostadsrättsföreningens medlemmar detaljerad över vad och vilken omfattning styrelsen budgeterar för i ett budgetår och över om och i vilket mån budgeten följdes / inte följdes under året. Denna information ges lämpligen skriftligt till medlemmarna.

Datum: 2018-02-01

Underskrift:



Johanna Frings



Bil 16

**Styrelsens förslag på beslut på motion Johanna Frings till föreningsstämma i brf Sadelmakaren 2 2018-05-31**

**Sammanfattning av motion**

Motionären yrkar på att

Föreningen beslutar att styrelsen informerar bostadsrättsföreningens medlemmar detaljerad över vad och vilken omfattning styrelsen budgeterar för ett budgetår

Att styrelsen informerar i vilken mån budgeten följdes/inte följdes under året

Att denna information ges lämpligen skriftligt till medlemmarna

**Styrelsen svar på inkommen motion från medlem Johanna Frings 2018-02-01**

Styrelsen hanterar inom sitt ansvarsområde löpande frågor med koppling till upprättad arbetsbudget för föreningen och därmed med ekonomisk påverkan för föreningen som ej skall bli offentlig uppgift, då detta kan medföra ekonomisk nackdel för föreningen och medlemmarnas förmögenhet i densamma.

Styrelsen kan således, med beaktande av sitt ansvarsområde enligt lag, ej offentliggöra i större utsträckning (t ex eventuell förändring i årsavgift) än vad som sker idag, budgetens innehåll.

Styrelsens förvaltning av medlemmars förmögenhet under budgetår (t ex medlemsinsats och användning av medlemmars årsavgifter), granskas av auktoriserad revisor som via sin professionella bedömning tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsen till föreningsstämma.

Beslut om detta fattas därefter självständigt genom majoritetsbeslut av stämman

Styrelsen förslår:

Föreningsstämman att fastslå att motionen skall anses besvarad

B:117

**Fra:** Walentyna Karlsson <[redacted]>  
**Emne:** Motion  
**Dato:** 29. januar 2018 kl. 16.24.37 CET  
**Til:** [styrelsen@sadelmakaren2.se](mailto:styrelsen@sadelmakaren2.se)

Sadelmakarebyn 7B 29 januari 2018

Hej ,det är Walentyna.

I samråd med grannen Anton så lämnar vi motion inför planerad ombyggnation av Framsidan av föreningen. Har hört talas om att Ni vill smalna av infarten för att begränsa framkomligheten av fordon o kanske oönskade besökare. Senaste tiden har varit orolig för oss boende som besvärats med ringningar på dörren o fönsterknackningar om nätterna.

Eftersom Ni ändå skall göra om framsidan av huset, så har jag konkreta förslag som tryggar trevnad, trygghet, säkerhet, för oss som boende.

1) Anton och jag vill att Ni gör tomtavgränsare mot onödiga "besökare". Eftersom Ni vill minska fordon trafik så vill Anton och jag att ökar ut vår tomtgräns ut mellan minst 1- till 2 meter. , vilket resulterar att vi kommer att få sol på våra uteplatser typ 1 timma på morgonen o lika så om kvällar! För det mesta så blåser det ute så virvlar det runt massa gamla löv o skräp, o så ingen sol på det förstås!. Så vänligen tag bort befintlig häck och bygg ett enhetligt staket i form av 2.5 meter lång, 1.20 meter hög i sektioner av glas, plexiglas eller täckt metall.

Då har vi blomster urnor , fina utemöbler.På så sätt ser det modernt, trevligt och säkert för oss alla som bor här.

2) Andra förslag är att öka vår tomtgräns som i första förslaget men avgränsa var uteplats var för sig och plantera växter mellan vår gräns.

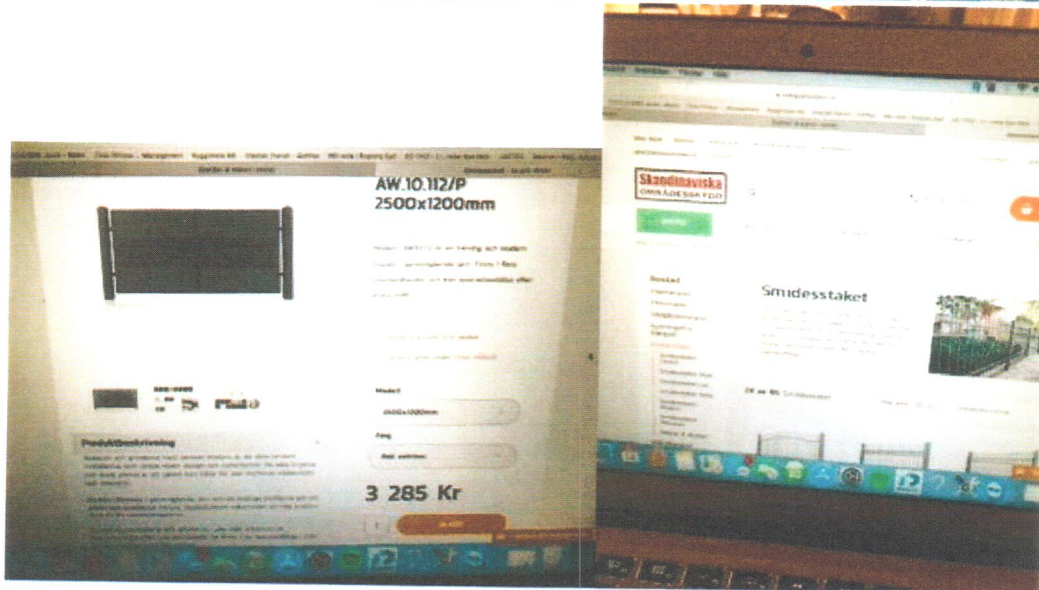
3) bygg en inglasad utedel för oss var för sig.

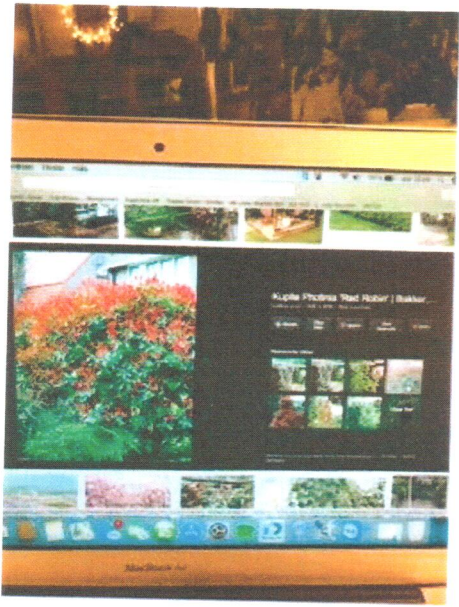
4) mot parkeringen, så vill vi gärna ha växter som täcker 2.5 meters o avgränsar och gör trevnad (växter som är gröna året om, som inte skräpar med löv,: rododendron,ligister, klätterranka, cyresser osv.)

5) i hörnet långt in på tomten välkomnar vi syren ,jasmin osv.



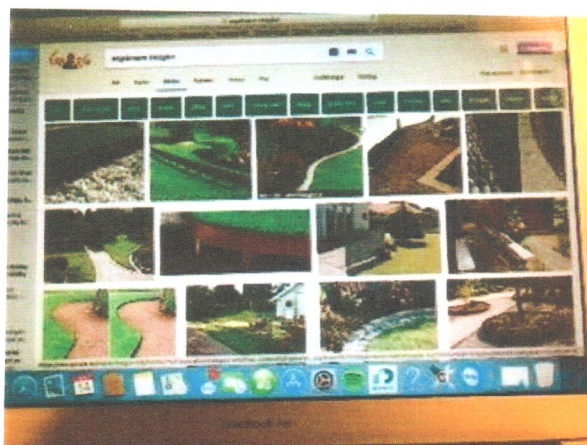
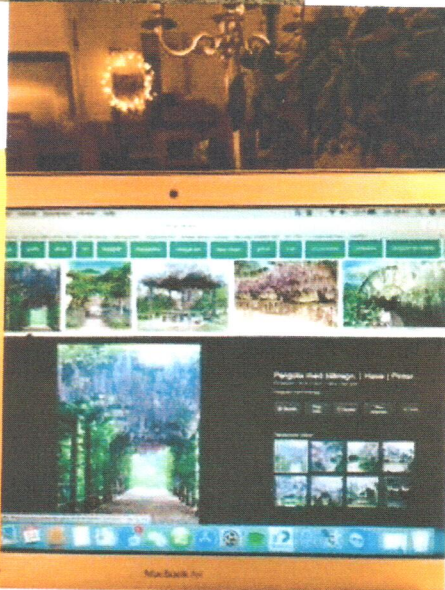
Skickar lite bilder:



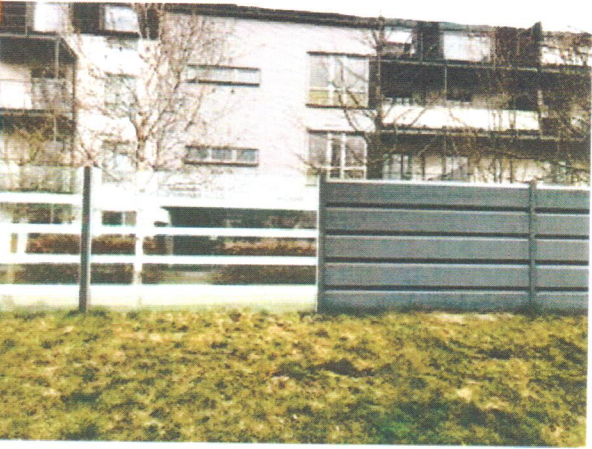
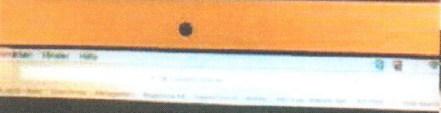
















**Styrelsens förslag på beslut på motion Walentyna Karlsson till föreningsstämma i brf Sadelmakaren 2 2018-05-31**

**Sammanfattning av motion**

Motionärerna yrkar på att:

1. Föreningen smalnar av infarten till entréer då man via hörsågen fått information om att styrelsen vill smalna av infarten för att begränsa framkomlighet för bl a fordon.
2. Motionärernas tomtgränser utökas med 1-2 meter
3. Motionärernas uteplatser avgränsas var för sig via plantering av växter
4. Föreningen bygger inglasad ute del för motionärerna
5. Planterar växter mot parkering
6. Planterar andra växter (syrén, jasmion o s v) på annan plats

Styrelsens förslag till beslut på inkommen motion:

1. Framkomlighet

Styrelsen har emottagit motionärernas önskan om trafikreglering och kommer att behandla detta i sitt löpande arbete.

Styrelsen föreslår stämman att:

- Besluta denna del av motionen vara besvarad

2. Utökad "tomtgräns"

Föreningens byggnader är uppförda på mark som föreningen brukar via tomträttsavtal med Malmö Kommun. Tomträttsavtalet löper i första hand t o m 2064-12-31 och förvaltas av föreningens styrelse. De anlagda uteplatserna ingår ej i medlemmars bostadsrätt. Enskilt nyttjande av uteplatserna medges av föreningen efter undertecknat nyttjanderättsavtal med föreningen. Nyttjanderättsavtal får ej innehålla avvikelser mot föreningens tomträttsavtal med Malmö Kommun. Förändring av uteplats kan ske via reglering i nyttjanderättsavtal, om styrelsen bedömer detta vara förenligt med gällande tomträttsavtal. Förfrågan om detta har ej inkommit till styrelsen.

Styrelsen föreslår stämman att:

- Besluta denna del av motionen vara besvarad

3. Avgränsning av uteplatser

Styrelsen bedömer varje förfrågan om förändring i nyttjanderättsavtal individuellt m h t tomträttsavtal. Förfrågan om förändring av detta har ej inkommit till styrelsen.

Styrelsen föreslår stämman att:

- Besluta denna del av motionen vara besvarad

#### 4. Inglasad utedel

Styrelsen skall förvalta användningen av medlemmars årsavgifter så att dessa kommer samtliga medlemmar till godo via t ex investeringar och underhåll i byggnaderna. Styrelsen anser att uppföra inglasning på enskilda uteplatser ej är en lämplig användning av medlemmars årsavgifter. Inglasning av samtliga uteplatser planeras ej i styrelsens ekonomiska plan för föreningen.

Styrelsen föreslår stämman att:

- Besluta avslå denna del av motionen

#### 5. Växter mot parkeringen

Styrelsen har inrättat en trädgårdsgrupp som bereder och utför plantering- och försköningsarbete i föreningen. Styrelsen har överlämnat motionärernas synpunkt till denna grupp för beredning och beslut.

Styrelsen föreslår stämman att:

- Besluta denna del av motionen vara besvarad

#### 6. Plantering av andra växter

Styrelsen har inrättat en trädgårdsgrupp som bereder och utför plantering- och försköningsarbete i föreningen. Styrelsen har överlämnat motionärernas synpunkt till denna grupp för beredning och beslut.

Styrelsen föreslår stämman att:

- Besluta denna del av motionen vara besvarad

Bil 19

Sophia Lönnergård  
Sadelmakarebyn 7D lgh. 1001/004

Jeg önskar at utöka min uteplats.

Utrymmet bredvid min uteplats, under balkongerna, används till ingenting och vad jag har förstått så tillhör det föreningen.

Skulle det vara okej för er i föreningen, så är jag absolut villig att hjälpa till att betala för att flytta på buskar och utöka stenläggningen.

Tacksam för svar!

B:120

**Styrelsens förslag på beslut på förfrågan från Sophia Lönnergård (lgh 004) till föreningsstämma i brf Sadelmakaren 2 2018-05-31**

**Sammanfattning av förfrågan**

Sophia Lönnergård (lgh 004) har i fråga till styrelsen framställt önskemål om att utöka uteplats som används av denne med nyttjanderättsavtal med föreningen. Utökning sker medlems via egen finansiering.

Styrelsen hänskjuter denna enskilda fråga till föreningsstämma för beslut.

**Styrelsens bedömning**

Föreningen har haft problem med att skapa god utemiljö på den berörda ytan. Detta bland annat på grund av utskjutande balkonger över ytan, som gör berörd yta ljusfattig och torrlagd. Jordmån synes också vara undermålig för växtlighet.

**Styrelsens förslag till beslut:**

Styrelsen föreslår stämman att godkänna Sophias önskemål att utöka uteplats med nyttjanderättsavtal med föreningen under förutsättning att:

Utökning regleras i nyttjanderättsavtalet för berörd uteplats

Alla kostnader för utökning betalas av medlem

Att all egendom med anknytning till utökning (t ex marksten och plank) förblir föreningens egendom

Att förening erhåller marklov för utökning om behov därför föreligger

Att utfört arbete skall ske professionellt och godkännas av styrelse