



KS § 159

Dnr KS/2023:315 - 109

Avveckling av Riksbyggen bostadsrättsförening Sidensvansen i Strängnäs

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna att Strängnäs Fastighets AB förvärvar fastigheten Trasten 28 för en köpeskilling om 35 000 000 kronor,
2. genomföra avvecklingen av Brf Sidensvansen, samt
3. uppdraga åt och befullmäktiga kommundirektör Lars Ekström att vidta de rättshandlingar och andra åtgärder som kan krävas för att genomföra överlåtelsen av fastigheten Trasten 28 till Strängnäs Fastighets AB och avveckla Brf Sidensvansen i enlighet med detta beslut.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

Beskrivning av ärendet

Brf Sidensvansen i Strängnäs ("Brf Sidensvansen") äger fastigheten Trasten 28 i Strängnäs kommun ("Fastigheten"). På Fastigheten har Brf Sidensvansen uppfört en vårdbyggnad innehållande 40 lägenheter om ett rum och kokvrå samt fyra stycken lokaler. Byggnaden stod klar våren 2001 och den slutliga kostnaden för fastighet och byggnad uppgick till drygt 41 miljoner kronor.

Brf Sidensvansens medlemmar är Strängnäs Kommun ("Kommunen"), Riksbyggen ekonomisk förening ("Riksbyggen") och Svenska Byggnadsarbetarförbundet ("Byggnads"). Kommunen äger 38 av de 40 bostadsrättslägenheterna och Riksbyggen respektive Byggnads en bostadsrättslägenhet vardera. Lokalerna är upplåtna med hyresrätt. Samtliga lägenheter och de fyra lokalerna används av kommunen som serviceboende (Mariagården). All hyresadministration ut mot brukaren sköts av kommunen, socialkontoret. Riksbyggen sköter, på uppdrag av Brf Sidensvansen, bostadsrättsföreningens administration och fastighetsskötsel.

Med anledning av att själva ägandeformen inte är särskilt väl anpassad för den bedrivna verksamheten föreslås en avveckling av Brf Sidensvansen och en överlåtelse av Fastigheten till Strängnäs Fastighets AB (SFAB). Fastigheten kommer då förvaltas på samma sätt som kommunens övriga verksamhetsfastigheter och styrningen ske i enlighet med kommunens styrmodell.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Utredningen om avvecklingen av Brf Sidensvansen har utförts i samarbete med företrädare för SFAB, mark- och exploateringsenheten från med stöd av Agenda Advokatbyrå AB.

Överlåtelse av fastighet

Förslaget är att Brf Sidensvansen överlåter Fastigheten till SFAB. Överlåtelsen måste ske till ett pris motsvarande Fastighetens bedömda marknadsvärde, eftersom en överlåtelse understigande marknadsvärdet riskerar att strida mot statsstödsreglerna. Fastighetens marknadsvärde har av Forum Fastighetsekonomi AB bedömts vara 35 miljoner kronor. SFAB kommer finansiera köpet med upplåning via internbanken. SFAB ansöker om lagfart och erlägger för detta en stämpelskatt motsvarande 4,25 % av priset för Fastigheten, motsvarande ca 1,5 miljoner kronor.

I Brf Sidensvansen uppstår en reavinst vid försäljningen om ca 9 miljoner kronor (försäljningspris minus bokfört värde). En deklaration är simulerad för försäljningen av Trasten 28 och bedömningen är att efter återläggning av värdeminskningsskatt och nyttjande av tidigare upparbetat underskottsavdrag uppstår i stort sett ett nollresultat i deklarationen. Vinstskatt bedöms således inte uppstå. För köpeskillingen kommer Brf Sidensvansen att lösa sitt lån till kommunen om drygt 27 miljoner kronor.

Likvidation av Brf Sidensvansen

Efter försäljningen av Fastigheten kommer medlemmarna i bostadsrättsföreningen, besluta att Brf Sidensvansen ska likvideras. Brf Sidensvansens stadgar (§ 48) anger att överskott som finns kvar efter avvecklingen tillfaller bostadsrättshavarna. Överskottet som finns kvar ska således fördelas på 40 lägenheter. Överskottet beräknas till ca 220 tusen kronor per andel.

Då kommunfullmäktige enligt bolagspolicy 2019-10-28 § 229 ska ta ställning till frågor av större vikt innan beslut tas i bolagen föreslås kommunfullmäktige godkänna att SFAB förvärvar fastigheten för 35 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

För kommunen, som innehar 38 lägenheter, innebär avvecklingen en intäkt om ca 8 miljoner kronor. Kommunen utgör inte ett skattesubjekt varför vinsten i samband med likvidationen inte blir skattepliktig.

En hyreskonsekvens har beräknats efter Strängnäs Fastighets ABs förvärv av Trasten 28. Isabellagården har använts som jämförelseobjekt och för komponentindelning/avskrivningar har bostadsfastigheten Duwall 3 byggt 2002 använts. I de fall då det är relevant har uppgifter från Brf Sidensvansen använts. Använd räntenivå för finansiering uppgår till 2,4 procent. Kalkylen påvisar att kommunens lokalkostnad blir oförändrad.

Skulden i internbanken kommer öka med 35 miljoner kronor, lånet kommer vidareutlånas till SFAB.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Likviditeten i kommunen kommer öka med drygt 35 miljoner kronor, 27 miljoner kronor när Brf Sidensvansen amorterar nuvarande lån och 8 mkr från kommunens andel vid avvecklingen av bostadsrättsföreningen.

Övriga konsekvenser

Beslutet medför inga övriga konsekvenser.

Uppföljning

Ingen uppföljning krävs.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Avveckling av Brf Sidensvansen, 2023-06-08

Rapport, Värdeutlåtande avseende fastigheten Trasten 28 Strängnäs kommun, 2023-02-10

Styrdokument, Stadgar för Riksbyggens bostadsrättsförening Sidensvansen i Strängnäs, 2000-04-27

Rapport, Årsredovisning 2022-01-01 – 2022-12-31, BRF Sidensvansen i Strängnäs, 2023-05-15

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Strängnäs Fastighets AB

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Trasten 28

Strängnäs kommun



2023-02-10

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Strängnäs kommun genom Ulrika Kalfholm.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Trasten 28 i Strängnäs kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är februari 2023.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Värderingen förutsätter ett hyreskontrakt mellan operatör och fastighetsägare med 3 års löptid och med befintlig årshyra 3,8 mkr.</p> <p>Värderingen förutsätter att hela byggrätten är utnyttjad.</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2023-02-08 av undertecknad tillsammans med representanter från Riksbyggen.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Skriftliga och muntliga uppgifter om värderingsobjektet från uppdragsgivare och besiktning.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

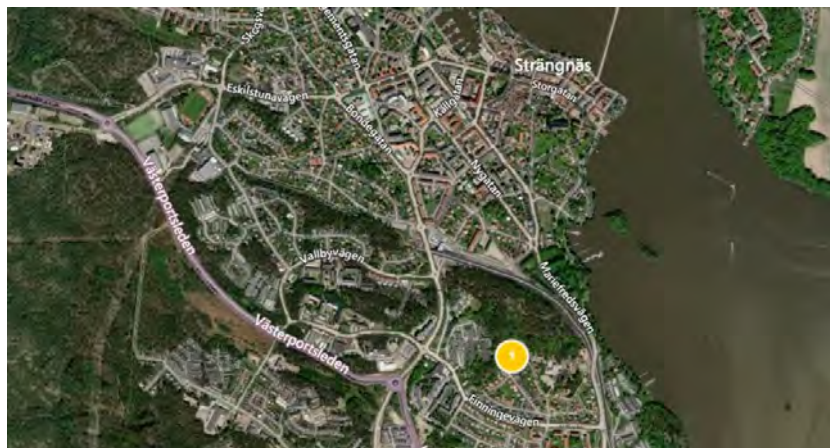
BESKRIVNING

Lagfaren ägare Bostadsrättsföreningen Sidensvansen (Org.nr 716402-1482)

Fastighetstyp Samhällsfastighet, äldreboende.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Finninge/Ulvhäll i Strängnäs. Avståndet till tågstationen är drygt 1 km och in till det centrala torget är det 2 km. Gatadressen är Ekorrvägen 34 i Strängnäs.

Näromgivningen utgörs av vårdcentral och ett småhusområde. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Trafikleder nås på nära avstånd.



Källa: Datscha

Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2001. Planen anger bostadsändamål i två våningar och max 2 500 kvm BYA. Genomförandetiden har gått ut. Se överslagsmässig mätning under punkt *Uthyrningsbara areor* nedan. I värderingen förutsätts att den praktiska användbara byggrätten endast uppgår till befintlig byggnad.



*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat. Ej heller att någon miljörapport för värderingsobjektet finns framtagen.

Värderingsobjektet är ej riskklassad enligt Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

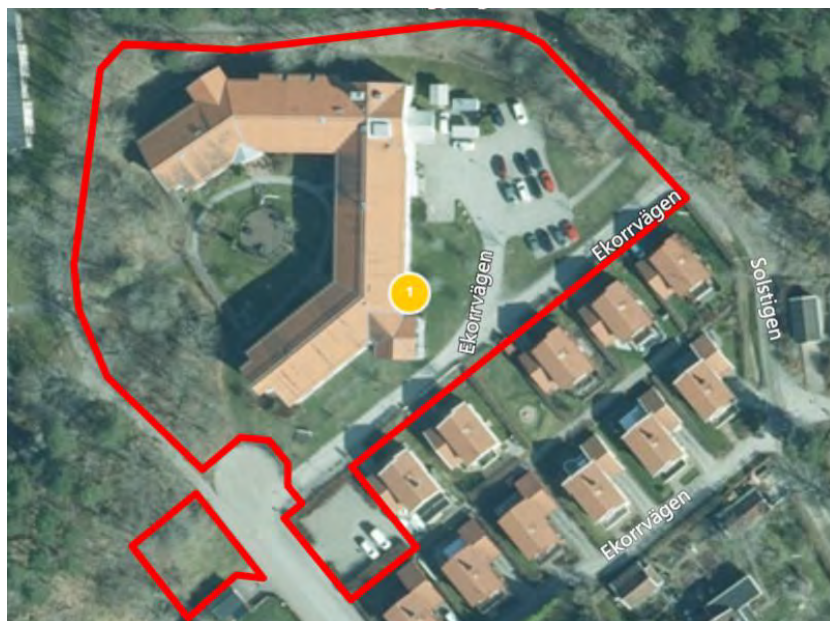
Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter	
Specialboende	2 499	100	1
Summa	2 499	100	1

Areauppgifterna härrör från underlagsmaterialet. En överslagsmässig kontrollmätning har utförts på karta i Datscha vilket ger en BYA om ca 1 665 kvm i två våningar. Total uthyrbar area, med ett relationstal om ca 1,15 mellan BYA och uthyrbar area, blir då ca 2 896 kvm. Fortsättningsvis används erhållen siffra 2 499 kvm som uthyrningsbar area. Skillnaden bedöms kunna vara ytor så som trappor, teknikutrymmen etc.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 9 589 kvm, enligt FDS-utdrag.

Befintlig bebyggelse upptar en mindre del av tomten. Den obebbyggda delen utgörs av gräsmattor och asfalterade parkeringsplatser och asfalterade körytor.



Källa: Datscha

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med ett äldreboende i två våningar och vind. Byggnaden är uppförd 2001.

Byggnaden är grundlagd på betongplatta på mark. Stommen utgörs av betong. Ytterväggarna är utfackningsväggar. Fasaderna är klädda med trä (målade för mindre än 5 år sedan). Fönstren är av 2-glastyp. Taket är täckt med tegel, sannolikt betongtegel. Tak i gott skick enligt uppgift.



Uppvärmningen sker med vattenburen fjärrvärme. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. En hiss finns. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA och värme.

Byggnaden inrymmer 40 st bostadslägenheter och lokaler i två våningar. På vinden finns lägenhetsförråd, ventilationsutrustning och

fjärrvärme.

Byggnadens underhållsskick är något eftersatt. Underhållsbehov föreligger för t ex ventilation, dörrar, plastmatta. OVK-besiktningen är utförd och godkänd.

Bostadslägenheterna har huvudsakligen normalgod standard. Pentry med spis, kylskåp med frysack.



Duschrum med duschplats, WC och tvättställ samt plastmatta på golven och kakel på väggarna.



Övriga rum har golv belagda med plastmatta och väggar klädda med tapeter. Lägenheterna har fransk balkong.



Lägenhet

Planlösningen är effektiv. Underhållsskicket är normalgott för åldern. En del löpande underhållsbehov föreligger.



Sällskapsrum, avdelning

De allmänna lokalerna har normalgod standard. Golven är belagda med klinker och på de fyra avdelningarna plastmattor och taken utgörs av undertak. Personallokaler finns i form av lunchrum med köksutrustning och omklädningsrum med toaletterum. Planlösningen är normalgod. Lokalerna är specialanpassade för nuvarande verksamhet som äldreboende. Underhållsskicket är normalgott för åldern. En del löpande underhållsbehov föreligger.



Personalmatsal

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella och i värderingen förutsatta hyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Ett treårigt hyresavtal har bedömts som marknadsmässigt.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr
Specialboende	2 499	2 499	1 521	3 800 000	1 521	3 800 000
Genomsnitt / Summa	2 499	2 499	1 521	3 800 000	1 521	3 800 000

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-					
	2023	2024	2025	2026	2027	siktig
Specialboende	-	-	-	-	5,0	5,0
Totalt	-	-	-	-	5,0	5,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder (admin och periodiskt underhåll) och föregående års faktiska utfall (drift) och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Media	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Specialboende	589	1 472	30	379	60	120
Genomsnitt/Summa	589	1 472	30	379	60	120

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Extraordinärt underhåll / Investeringar

Kostnad för akut underhållsbehov avseende t ex ventilation, dörrar och plastmatta uppgående till ca 3,4 mkr bedöms utfalla under år 2023–2026. Endast kostnad som överstiger den årliga avsättningen för periodiskt underhåll om 120 kr/kvm, motsvarande 300 000 kr/år, belastar kalkylen.

Fastighetsskatt etc

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 823 (specialenhet, vårdbyggnad) och saknar därför taxeringsvärde och är skattebefriad.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 521	3 800 000
Drift & underhåll	-589	-1 471 911
Fastighetsskatt	-	-
Driftnetto år 1 (helår)	932	2 328 089
Driftnetto, normaliserat	856	2 138 089

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och un-

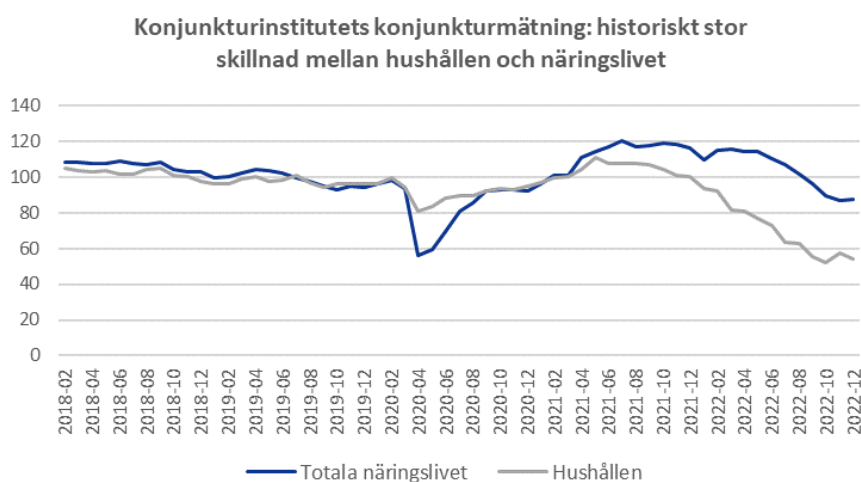
derhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

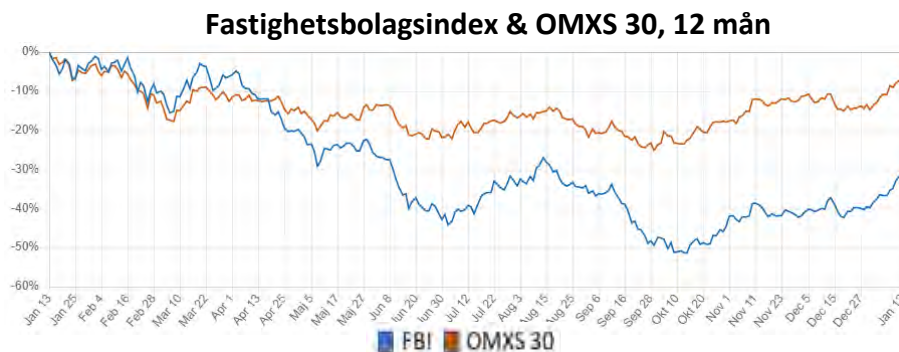
Konjunkturläget i Sverige och i omvärlden har försvagats på mycket kort tid försvagats. Orsakerna till den globala inbromsningen skiljer sig mellan olika delar av världen; i USA är ekonomin överhettad varför Fed för en mer aggressiv penningpolitik än Europa, vars problem grundar sig i en energikris. Europas centralbanker anser att de behöver få ner inflationen och höjer därmed styrräntorna trots att flertalet länder är på väg mot en recession. I Asien tyngs marknaderna bland annat av en fortsatt spridning av Covid samt att det råder problem inom fastighetssektorn.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning visar på en historiskt stor skillnad mellan hushållens och näringslivets syn på konjunkturläget. Hushållen har drabbats hårt av inflationen, stigande energipriser och högre räntor vilket gör att hushållen drar in på både konsumtion och sparande för att klara av de ökade utgifterna. När efterfrågan viker, sjunker företagens investeringar och exporten minskar. Enligt Riksbankens prognos kommer arbetslösheten stiga framöver.

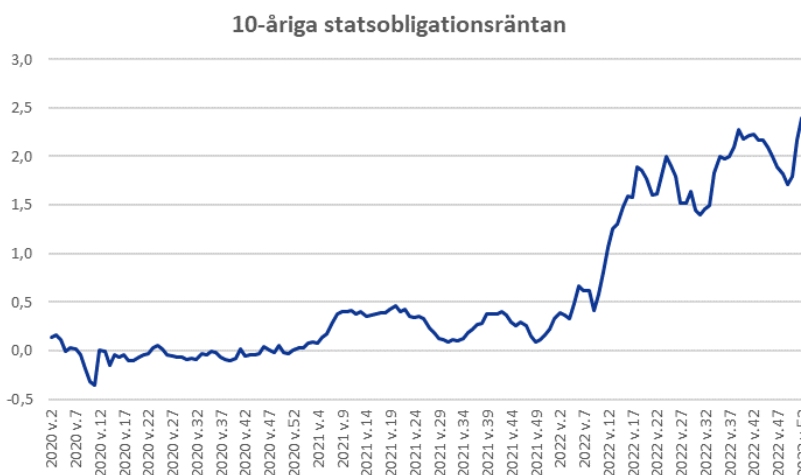


För närvarande är osäkerheten större än normalt om konjunkturutvecklingen framöver. Stor osäkerhet råder hur kriget i Ukraina kommer att utvecklas samt hur stora och hur länge störningarna på energimarknaden kommer att bestå. Osäkerhet råder även hur marknaden kommer att reagera på den kraftigt höjda styrräntan och hur bostadsmarknaden utvecklar sig framöver.

Efter en svag börsutveckling 2022, har däremot börsen haft en stark inledningen under 2023.



Statsobligationsräntan har stigit under det senaste året men ränteskillnaden mot mer riskfyllda företagsobligationer har också ökat. Den svenska företagsobligationsmarknaden utgörs av en stor andel fastighetsbolag som är särskilt känsliga för stigande räntor.



Fastighetsmarknaden

Det försämrade konjunkturläget med hög inflationen, stigande energipriser och stigande räntor har påverkat fastighetsmarknaden. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har sjunkit, och köpare och säljare har nu olika prisförväntningar vilket resulterat i att parterna har allt svårare att komma överens om köpeskillingen.

Antalet budgivare har minskat och köparna utgörs nu i större utsträckning av fondbolag, institutioner och lågbelånade fastighetsbolag. Efterfrågan bedöms främst finnas för fastigheter med stabila hyresgäster och s.k. "gröna fastigheter". Genomförda transaktioner indikerar stigande avkastningskrav för samtliga segment.

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, men med höjda räntor, ökade driftkostnader och låg hyrestillväxt har segmentet tappat i attraktivitet. Historiskt sett har det varit en tydlig korrelation mellan räntor och avkastningskrav vilket teoretiskt sett torde leda till högre direktavkastningskrav när finansieringskostnaderna har stigit.

För handelsfastigheter är det främst externhandelsfastigheter, livsmedel och lågprisbutiker som efterfrågas.

Bankernas utlåning mot fastighetsbranschen ökade under pandemin och med en högre belåningsgrad ökar sårbarheten för räntehöjningar. Den höjda inflationen kompenseras av att hyresavtalen normalt är indexerade med KPI, dock påverkas kassaflödena negativt av högre räntekostnader och högre energipriser.

KPI steg med 10,9 % oktober 2022 vilket medför att merparten av lokalhyrorna steg med motsvarande nivå vid årsskiftet 2022/2023.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster letar i allmänhet efter moderna och yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med bra kollektivtrafik/tillgänglighet. Dessa lokaler bedöms ha en bättre hyresutveckling än solitära kontorsbyggnader med äldre standard. Hyresgäster önskar numera teckna korta avtal för att vara lite mer flexibla.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Butikshyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling. Det försämrade konjunkturläget bedöms medföra att vakanserna ökar inom handeln och att marknadshyrorna sjunker något.

E-handelns expansion har medfört en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler vilket medfört en period av stark hyresutveckling för industri- och lagerlokaler. Hyresutvecklingen bedöms nu ha stagnerat.

Den höga inflationen medförde kraftiga hyreshöjningar för indexerade hyresavtal vid årsskiftet.

Inför hyresförhandlingen 2023 yrkar fastighetsägarna en höjning av landets bostadshyror om ca 9 - 10%. I förhandlingarna används en ny kostnadsbaserad modell för första gången. Den nya modellen har tagits fram av Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna, där parterna är överens om att hyresjusteringar skall baseras på utvecklingen av räntor, inflation, BNP,

lokala taxor och avgifter under de senaste tre åren. Genomförda överenskommelser har i snitt landat kring en hyreshöjning kring 3-4%.

Under sommaren 2022 kom två nya prejudicerande domar från Hovrätten avseende utvecklingen av presumtionshyror. Domen fastställde att presumtionshyror får höjas hälften av den allmänna hyresutvecklingen för bruksvärdeshyror upp till 3%, om höjningen överstiger 3% får presumtionshyran höjas med 0,75 av den del som överstiger 3%.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter definieras som fastigheter vilka är uthyrda till hyresgäster vars verksamhet till övervägande del finansieras av skattemedel och är specifikt anpassad för samhällsservice, exempelvis skolor, vård, äldreboenden och fängelser. Bland investeringarna spelar därför det geografiska mikroläget en mer underordnad roll än vid andra typer av fastighetsinvesteringar.

Konkurrensen om samhällsfastigheter har hårdnat allteftersom nya aktörer etablerar sig på marknaden. Den låga hyresrisken och det ökade intresset för samhällsfastigheter har inneburit att direktavkastningskraven gradvis har sjunkit under en längre period. Även om marknadsläget har försämrats bedöms intresset för segmentet vara fortsatt stort. Dyrare finansiering bedöms dock medföra att direktavkastningskraven stiger något.

För samhällsfastigheter råder det stor variation i direktavkastningskraven. Moderna fastigheter belägna i storstadsregioner, med statliga eller kommunala hyresgäster i kombination med återstående långa hyresavtal (15 - 25 år) är de mest eftersökta objekten och i dessa fall kan avkastningskraven nå ned mot 4-4,5 %, och även under 4 % i vissa fall.

Vård- och äldreboenden

Med en åldrande befolkning, talar den demografiska utvecklingen för ett ökat behov av vårdplatser och äldreboenden framöver. Antalet över 80 år beräknas fram till 2030 öka med ca 50 %.

Enligt en undersökning från 2022 utförd av Boverket uppgav 83 kommuner att de hade en brist på äldreboenden. Nyproduktionen av specialbostäder har ökat under de senaste åren vilket medfört att antalet kommuner med brist på äldreboenden har minskat.

En stor andel av det befintliga beståndet utgörs av äldreboenden uppförda under 1960- och 70-talet. Byggnaderna uppförda under denna tidsperiod har ofta ett gott läge inom kommunen men är ineffektivt byggda med stor andel gemensamma utrymmen och kringytor.

Vård- och omsorgsbolag hyr normalt lokaler för äldreboenden från kommunala eller privata fastighetsbolag, och vård- och omsorgsbolagen hyr i sin tur ut de enskilda lägenheterna till de boende (enligt bruksvärdesprincipen på hyresmarknaden). Hyran som vårdbolaget betalar till fastighetsägaren utgörs dels av de boendes hyror men även av kommunala bidrag. Några av de större aktörerna på marknaden är Ambea och Attendo.

Vårdoperatören/förstahandshyresgästen får betalt per så kallat vårddygn och det är därför är hyreskostnaden per vårddygn ett lika relevant mått för dem som kvadratmeterhyran. Det är dock som nämnt många av dessa boenden som är kombinerade med andra verksamheter, vilket ändå kan göra det svårt att bryta ut hyresvärdet för själva vårdboendet.

Typ av boende

Det förekommer inte sällan viss begreppsförvirring och olika benämningar på boenden avsedda för äldre. Äldreboende nämns ofta, men det är inte den formella termen. Vanligt förekommande terminologi för särskilt boende för äldre; vårdboende:

- Bostad med service och omvårdnad dygnet runt
- Behovsprövat boende för personer med sjukdom eller funktionsnedsättning, t ex demens
- Socialtjänstlagen: "Kommunen skall inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd"

Ofta används också termen Vård- och omsorgsboende.

Det är vanligt förekommande att denna typ av boende integreras med andra typer av funktioner, ofta kommunal verksamhet så som hemtjänst, andra typer av boende (trygghetsboende, vanliga hyresbostäder), dagcentral, restaurang, förskola etc. Exempel på denna typ finns bl a i Ystad där Peab byggde och Stenvalvet förvärvade under uppförandet 2013.

Vanligt är att varje avdelning i det särskilda boendet inrymmer 8-9 vårdplatser/lägenheter. Ofta med två avdelningar per plan med ett gemensamt kök och uppehållsrum och personalutrymmen. De boenden som byggs idag har ofta 54-72 platser. Lägenheterna är ofta 25-35 kvm, inklusive gemensamma ytor blir det ofta 70-75 kvm per vårdplats. Kvoten uthyrningsbar yta/BTA blir väldigt hög jämfört med konventionella bostäder där trapphus etc inte är med i den uthyrningsbara ytan.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende vårdboenden som köpts sedan mars 2022. Uppenbart bättre lägen har exkluderats ur jämförelsen (som t ex objekt i Stockholms län).

Kommun	Fastighet	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Köpare
						Tkr	kr/kvm	
Jönköping	Stensholm 1:639	Gruppboende		429	2022-09	9 500	22 145	Jönköpings kommun
Timrå	Vivsta 3:39	Vårdboende	1 692	500	2022-08	34 000	15 510	Samfastigheter i Norden
Ånge	Klöstre 4:105	Bostäder	670	1 308	2022-08	3 337	3 337	Privatperson
Ulricehamn	Hössna 10:18 & 10:3	HVB	2 260		2022-05	40 000	17 699	Samfastigheter I Norden AB
Trollhättan	Smultronäppet 4	Vårdboende	40	430	2022-05	7 500	15 957	VJA Smultronruva AB
Skellefteå	Filtret 2, Mercurius 2&5, Nybruket 4	Kontor, Vård & Omsorg	15 700		2022-03	210 000	13 376	NP3

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 3 300 och 22 100 kr/kvm med ett viktat medeltal kring 13 200 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 5,25 och 8,3 %. Värderingsobjektet bedöms ungefär som snittet i ortsprismaterialet varför marknadsvärdet bör sökas omkring 13 000 – 14 000 kr/kvm. Värderingsobjektet bedöms vara värt något mer än Vivsta 3:39 som är något mindre till storleken.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

De aktuella hyrorna bedöms vara marknadsmässiga.

En väl belägen samhällsfastighet med kommunen och privatpersoner som hyresgäster vilket bedöms som förenat med lägre risk.

Vakansgraden är lägre än normalt och kan förväntas stiga något.

Byggnadens underhållskick innebär att underhållsåtgärder behöver vidtagas under den närmsta framtiden.

Värderingsobjektet har sannolikt en utnyttjad byggrätt men här förutsätts att byggrätten i praktiken är fullt utnyttjad.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är fastighetsbolag med inriktning mot samhällsfastigheter, en egenanvändare eller kommunen. Sammantaget innebär värderingsobjektets kontraktsstruktur och inga vakanser att det är relativt attraktivt på marknaden. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 5,75 – 6,5 %.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde-tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	5,80 %
- <i>Specialboende</i>	5,80 %
Kalkylränta på totalt kapital	8,31 %
Inflation/KPI: 4% 2023, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2023-02-01 - 2027-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

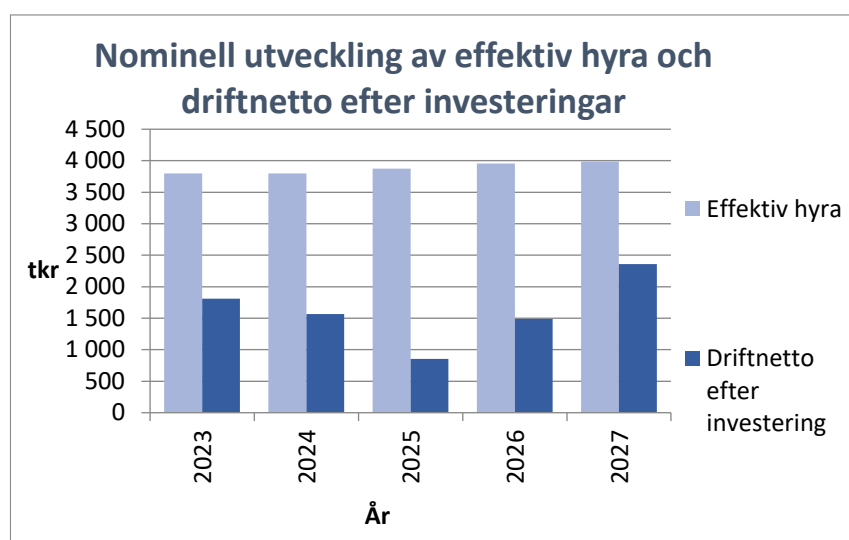
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	35 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	28 017 552 kr
- Nuvärde av driftnetton	6 685 900 kr
Direktavkastning, år 1	6,65 %
Direktavkastning vid kalkylslut	5,80 %
Värde kr/m ²	14 006 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	-

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	5 018	14
Vakansgrad	%-enheter	10	-6 597	-19
Drift & underhåll	%	10	-913	-3
Inflation	%-enheter	1	2 514	7
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-3 587	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	4 419	13

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Trasten 28 i Strängnäs kommun** bedöms vid värdetidpunkten februari 2023 till:

Trettiofem miljoner kronor
[35 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2023-02-10

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Marcus Persson
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt februari 2023 (kalkylstart 2023-02-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	6 686
Nuvärde av restvärde (tkr)	28 018
SUMMA (tkr)	34 703

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 35 000

Kassaflöde

	ÅR	2023 del	2024	2025	2026	2027
Bedömd helårsinflation		4,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2023</i>					
Hyror, lokaler	1 521	3 477	3 800	3 876	3 954	4 194
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-	-	-	-210
Effektiv hyra	1 521	3 477	3 800	3 876	3 954	3 984
Drift & Löpande underhåll	-469	-1 072	-1 219	-1 243	-1 268	-1 294
Periodiskt underhåll	-120	-274	-312	-318	-324	-331
Kostnader	-589	-1 347	-1 531	-1 561	-1 593	-1 624
Driftnetto	932	2 130	2 269	2 315	2 361	2 360
Investeringar	-208	-520	-706	-1 459	-870	-
Driftnetto efter invest.	724	1 610	1 563	855	1 491	2 360

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	2 328	Restvärde kalkylslut (tkr)	41 498
Norm. driftnetto, helår (tkr)	2 138		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,31		
Kalkylränta restvärde (%)	8,31	Marknadsvärde kr/m ²	14 006
Direktavkastning, initial, %	6,65	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	-
Direktavkastning vid kalkylslut, %	5,80		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)					Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillägg	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt			
				kr	kr/m ²			index/%	kr	kr	kr	kr/m ²	
Vårdboende, 4 kap 1 § SoL	Äldreboende	2 499	26-12-31	3 800 000	1 521	100	-	-	3 800 000	1 521	3 800 000	1 521	-
Summor / Genomsnitt		2 499		3 800 000	1 521		-	-	3 800 000	1 521	3 800 000	1 521	

Metria FastighetSök - Strängnäs Trasten 28



038 Allmän+Taxering 2023-02-02

Fastighet

Beteckning Strängnäs Trasten 28	UUID: 909a6a4b-dd36-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-04
Nyckel: 040168329	Län- och kommunkod 0486	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2004-01-21
Distrikt Strängnäs Domkyrkodistrikt	Distriktskod 212114	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2023-02-02

Adress

Adress
Mariagården
Ekornvägen 34
645 40 Strängnäs

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6582657.5	615427.7
2	6582599.5	615383.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 589 kvm	9 589 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716402-1482	1/1	1992-08-24	92/11811

Riksbyggens Brf Sidensvansen i Strängnäs
Box 1132
631 80 Eskilstuna

Köp (även transportköp): 1992-08-17
Köpeskilling: 1.800.000 SEK, avser hela fastigheten.

Metria FastighetSök - Strängnäs Trasten 28

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Last	Officialservitut	0486-05/81.1
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och formlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Trasten 28	2001-10-22 Laga kraft: 2001-11-21	0486-P02/2
	Genomf. start: 2001-11-22	
	Genomf. slut: 2011-11-21	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Specialenhet, vårdbyggnad (823)

549526-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2019

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
716402-1482 Riksbyggens Brf Sidensvansen i Strängnäs Box 1132 631 80 Eskilstuna	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Strängnäs Trasten GA: 1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1992-06-02	0486-92/31
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2002-07-30	0486-02/7
Fastighetsreglering	2003-07-29	0486-03/19
Anläggningsåtgärd	2005-12-16	0486-05/81

Metria FastighetSök - Strängnäs Trasten 28

Avskild mark

Strängnäs Trasten 29-40

Ursprung

Strängnäs Lärkan 1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norttälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighets-ägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
 - 1.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mått upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
 - 2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
 - 2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.
- ### 3 Miljöfrågor
- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbar tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Stadgar

för Riksbyggens bostadsrättsförening Sidensvansen i Strängnäs

2000-04-27

Karin Berglund

Med beaktande av ändringar i
bostadsrättslagen SFS 1995:1464.
Insatserna är frikopplade och
årsavgifterna är kopplade till
andelstal i ekonomisk plan.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE.....	6
§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M.....	6
§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP	6
§ 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M	6
§ 5 FÖRHANDSAVTAL	6
§ 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR	7
§ 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP	7
§ 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	7
§ 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP.....	7
§ 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL	8
§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	8
<i>Solidariskt ansvar</i>	9
§ 12 INSATS, AVGIFTER M M	9
<i>Insats och upplåtelseavgift.....</i>	9
<i>Årsavgift m m.....</i>	9
<i>Betalning av årsavgift.....</i>	10
<i>Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning.....</i>	10
<i>Särskild debitering.....</i>	10
<i>Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.....</i>	10
<i>Övriga avgifter.....</i>	10
§ 13 ANDELSTAL	10
§ 14 UNDERHÅLLSPLAN	10
§ 15 FONDER FÖR UNDERHÅLL.....	11
<i>Fond för planerat underhåll</i>	11
<i>Fond för bostadsrättshavarnas underhåll.....</i>	11
§ 16 STYRELSE	11
<i>Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav</i>	11
<i>Ordförande, sekreterare och studieorganisatör</i>	12
<i>Styrelsens beslutsförhet.....</i>	12
<i>Särskilda utskott.....</i>	12
<i>Firmateckning.....</i>	13
<i>Sammanträde</i>	13
<i>Protokoll</i>	13
<i>Beslut om inteckning m m.....</i>	13
<i>Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m</i>	13
<i>Besiktningar.....</i>	13
<i>Likhetsprincipen.....</i>	13
§ 17 RÄKENSKAPSÅR	13
§ 18 ÅRSREDOVISNING	13

§ 19 REVISORER.....	14
§ 20 REVISORERNAS GRANSKNING	14
§ 21 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA	15
§ 22 FÖRENINGSSTÄMMA.....	15
§ 23 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA	15
§ 24 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA.....	16
<i>Ordinarie stämma</i>	16
<i>Extra stämma</i>	16
§ 25 MOTIONER.....	16
§ 26 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA	16
<i>Ombud och biträde</i>	16
§ 27 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA.....	17
§ 28 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET	17
§ 29 ÄNDRING AV DESSA STADGAR	17
§ 30 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING	18
§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	18
<i>Ersättning för inträffad skada</i>	18
§ 32 ÄNDRING AV LÄGENHET	19
§ 33 LÄGENHETENS ANVÄNDNING	19
§ 34 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET	19
§ 35 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND	19
§ 36 INNEBOENDE	20
§ 37 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT	20
§ 38 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET	20
§ 39 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT	20
§ 40 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN.....	21
§ 41 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M.....	21
§ 42 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING	22
§ 43 SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA	22
§ 44 TVÅNGSFÖRSÄLJNING	22
§ 45 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	22

§ 46 SÄRSKILDA KRAV FÖR GILTIGHET AV VISSA BESLUT	23
§ 47 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA.....	23
§ 48 FÖRENINGENS UPPLÖSNING	23
§ 49 ANNAN LAGSTIFTNING	23

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Riksbyggens Bostadsrättsförening Sidensvansen i Strängnäs.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Strängnäs kommun.

§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

§ 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen.

I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

I den mån sådan upplåtelseavgift erlägges som skall medföra rätt till reduktion på årsavgiften skall detta särskilt anges i upplåtelseavtalet.

§ 5 FÖRHANDSAVTAL

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Föreningens medlemmar utgörs av:

- a) Riksbyggen ekonomisk förening, i fortsättningen endast betecknat Riksbyggen.
- b) Föreningens stiftare till dess att ny styrelse valts på den ordinarie stämma som infaller närmast efter det att av föreningen upptagna och utbetalda lån jämte insatser täcker anskaffningskostnaden för föreningens hus.
- c) Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom två (2) månader från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

§ 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehågs av makar eller sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§ 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § sjunde stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Vid överlåtelse bör av Riksborgen tillhandahållet formulär användas.

§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) 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 enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

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

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Solidariskt ansvar

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

§ 12 INSATS, AVGIFTER M M

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Upplåtelseavgift som erläggs när en lägenhet upplåts första gången kan i den mån styrelsen så beslutar medföra rätt till särskild fastställd reduktion på årsavgiften.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Insats och upplåtelseavgift

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

Årsavgift m m

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Angående andelstal, se § 13 nedan.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

För de bostadslägenheter som upplåtits med bostadsrätt där den ursprungliga bostadsrättshavaren enligt särskild bestämmelse härom i upplåtelseavtalet erlagt sådan upplåtelseavgift som anges i inledning till denna paragraf (tredje stycket) utgår för all framtid en reduktion på den av styrelsen fastställda årsavgiften motsvarande en i upplåtelseavtalet angiven procentsats på den upplåtelseavgift som inbetalats till föreningen.

Betalning av årsavgift

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för annan lägenhet än bostad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande basbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande basbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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

§ 13 ANDELSTAL

Andelstal för varje lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 14 UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 15 FONDER FÖR UNDERHÅLL

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader. Därutöver kan bildas bostadsrättshavarnas individuella fonder för underhåll av lägenheterna.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 14 ovan.

Fond för bostadsrättshavarnas underhåll

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättshavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

§ 16 STYRELSE

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall arbeta för studie- och fritidsverksamhet och lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som skall ersättas.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav

- Styrelsen skall för tiden fram till den ordinarie föreningsstämman som avhålls närmast efter det att av föreningen upptagna och utbetalda lån jämte insatser täcker anskaffningskostnaden för föreningens hus bestå av 3-5 ledamöter och med 3 st suppleanter.

Om styrelsen skall bestå av tre ledamöter utses styrelse och suppleanter enligt följande:

1. Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.

2. Stiftaren utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.
3. Föreningsstämman utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.

Om styrelsen skall bestå av fyra eller fem ledamöter utses styrelse och suppleanter enligt följande:

1. Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.
 2. Stiftaren utser två (2) ledamöter och en (1) suppleant.
 3. Föreningsstämman utser en (1) eller två (2) ledamöter beroende av om styrelsen skall bestå av fyra (4) eller fem (5) ledamöter samt en (1) suppleant.
- För tiden fr o m den ordinarie föreningsstämma som avhålls närmast efter det att av föreningen upptagna och utbetalda lån jämte insatser täcker anskaffningskostnaden för föreningens hus skall 3-7 styrelseledamöter och 3-7 styrelsesuppleanter utses enligt följande:
 1. Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.
 2. Föreningsstämman utser två (2) till sex (6) ledamöter, beroende av hur många ledamöter som totalt skall utses, samt två (2) till sex (6) suppleanter beroende av hur många suppleanter som totalt skall utses.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet bosatt myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll eller person som utsetts av stiftarna eller person som utsetts att företräda Riksbyggen i föreningens verksamhet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Ordförande, sekreterare och studieorganisatör

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde skall även sekreterare och studieorganisatör utses.

Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall fattas gäller för beslutsföret att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

Särskilda utskott

Styrelsen kan utse särskilda utskott som har att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter. I sådana utskott skall den av Riksbyggen utsedda styrelseledamoten ha rätt att ingå.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

Sammanträde

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så erfordras.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen därtill utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Beslut om inteckning m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Besiktningar

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 17 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

§ 18 ÅRSREDOVISNING

Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 19 REVISORER

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Till revisor kan utses även ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§ 20 REVISORERNAS GRANSKNING

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionsredovisning granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god redovisningssed.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 21 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

§ 22 FÖRENINGSTÄMMA

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

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

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 23 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-g samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 24 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevkast/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 23 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa skall kallas personligen.

Om det krävs för att föreningsstämmebeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§ 25 MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 24 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

§ 26 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSTÄMMA

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

§ 27 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningssammans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

§ 28 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

- 1 Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- 2 Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- 3 Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.
- 4 Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket punkt 2 eller 4.

§ 29 ÄNDRING AV DESSA STADGAR

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet skall vara giltigt att Riksbyggen skall godkänna detsamma enligt § 46 nedan.

§ 30 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Patent- och registreringsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

- ytskikten samt underliggande tätskikt på rummets väggar, golv och tak,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- glas i fönster och dörrar.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar för målning av radiatorer och vattenarmaturer och av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och elektricitet som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

§ 32 ÄNDRING AV LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 33 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

Bostadsrättshavaren 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. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om inget annat överenskomms svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall 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 den som han svarar för enligt § 31 ovan.

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

§ 34 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

§ 35 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

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

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren

har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ifråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

- 1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

§ 36 INNEBOENDE

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

§ 37 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid avsägelse bör av Riksbyggen särskilt tillhandahållet formulär användas.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 38 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 39 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

§ 40 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt § 41 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten använts i strid med 33 eller 36 §§,
- 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 bostadsrättshavare 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 skall iaktas enligt 33 § tredje och fjärde stycket vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

§ 41 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 40 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägelse på grund av förhållande som avses i 40 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 40 § punkterna

1-3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 40 § punkt 4 eller 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 40 § punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 40 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 42 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING

Är nyttjanderätten enligt 40 § punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte (12:e) vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton (14) vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 43 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 40 § punkterna 1, 4-6 eller 8 ovan är han skyldig att flytta genast om inte något annat följer av 42 § ovan. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 40 § ovan angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

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

§ 44 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 40 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 45 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

För medlemskap i Riksbyggen ekonomisk förening krävs att bostadsrättsföreningen är medlem i den lokala representantskapsföreningen där bostadsrättsföreningen har sin verksamhet och via denna är andelsägare i Riksbyggen ekonomisk förening.

Beslut som innebär att föreningen begär sitt utträde ur Riksbyggen ekonomisk förening blir giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Föreningen bör genom ett på affärsmässiga grunder särskilt tecknat avtal uppdra åt Riksbyggen att biträda föreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och handhavandet av dess räkenskaper och medelsförvaltning.

§ 46 SÄRSKILDA KRAV FÖR GILTIGHET AV VISSA BESLUT

För giltighet av följande beslut fordras godkännande av Riksbyggen:

- Beslut om ändring av dessa stadgar.

§ 47 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/-lådor.

§ 48 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

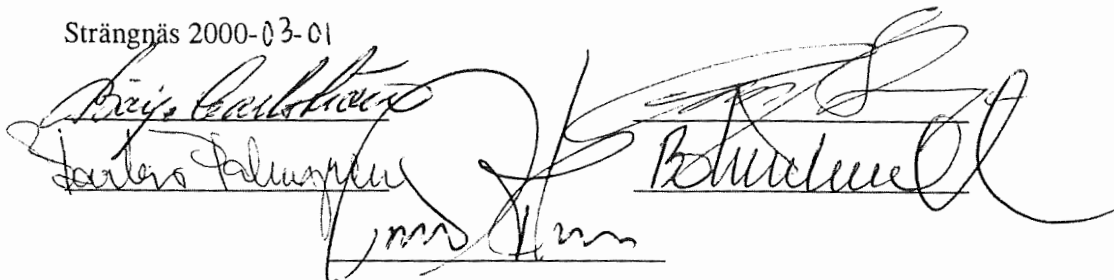
§ 49 ANNAN LAGSTIFTNING

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Riksbyggens Bostadsrättsförening Sidensvansen i Strängnäs.

Vid föreningsstämmor 2000-03-01 och 2000- intygas härmed

Strängnäs 2000-03-01



Ovanstående stadgar har godkänts av Riksbyggen.

Stockholm 2000-03-27
Riksbyggen ekonomisk förening

Ulrika Blomqvist
enligt fullmakt 

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Sidensvansen i Strängnäs
Org.nr: 716402-1482



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sidensvansen i
Strängnäs får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 176 201 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001 och nuvarande stadgar registrerades 2000-04-27.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 9%.

Kommande verksamhetsår ska föreningens lån villkorsändras och därför klassificeras dessa som kortfristiga lån i årsredovisningen. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 174% till 187%.

I resultatet ingår avskrivningar med 956 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 170 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trasten 28 i Strängnäs kommun med därpå uppförd byggnad. Byggnaden är uppförd 2000/2001 genom totalentreprenad av Skanska. Inflyttning skedde 2001-03-01.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad med 48% av fastighetens totalyta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 31,4% av föreningens totala intäkter. Föreningen klassas som vårdbyggnad och är därmed befriad från fastighetsskatt.

Total bostadsarea	1 295 m ²
Total lokalarea	1 191 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 31,36 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 333 tkr och planerat underhåll för 325 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 759 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	13 495
Lokaler	75 152
Gemensamma utrymmen	112 183
Installationer	113 344
Övrigt	10 700

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tarja Bergqvist	Ordförande	2023
Linda Persson	Ledamot	2023
Jenny Karlsson	Ledamot	2023
Maria Gullberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenth Ahlman	Suppleant	2023
Patrik Nilsson	Suppleant	2023
Kristian Segerstedt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 3 st. Strängnäs kommun, Riksbyggen ekonomisk förening och Svenska Byggnadsarbetarförbundet.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0. Årets avgående medlemmar uppgår till 0.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 3 st.

Årsavgiften för bostäder och lokaler ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1 %.

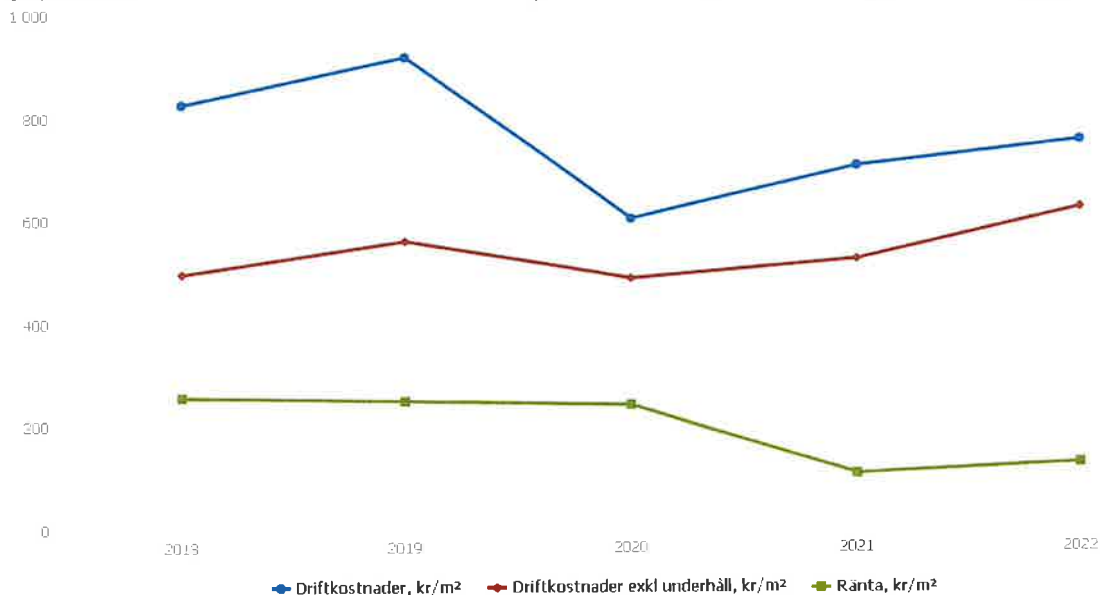
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 1 926 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 635	3 599	3 563	3 493	3 484
Resultat efter finansiella poster	214	330	286	-639	-286
Årets resultat	214	330	286	-639	-286
Resultat exklusive avskrivningar	1 170	1 286	1 242	317	581
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	411	630	556	-369	-40
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	305	264	276	276	250
Balansomslutning	29 328	30 000	30 599	31 146	33 439
Soliditet %	6	5	4	3	5
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	187	174	148	126	151
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	9	8			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 926	1 907	1 888	1 851	1 847
Driftkostnader, kr/m ²	753	704	602	917	825
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	622	523	486	559	495
Ränta, kr/m ²	126	106	240	248	255
Underhållsfond, kr/m ²	1 000	825	742	581	664
Lån, kr/m ²	10 953	11 335	11 717	12 099	12 482
Skuldkvot %	7,49	7,83	8,18	8,61	8,90



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	800 000	453 000	2 051 039	-2 102 020	329 686
Disposition enl. årsstämmobeslut				329 686	-329 686
Reservering underhållsfond			759 000	-759 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-324 873	324 873	
Årets resultat					213 962
Vid årets slut	800 000	453 000	2 485 166	-2 206 461	213 962

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 772 334
Årets resultat	213 962
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-759 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	324 873
Summa	-1 992 499

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 992 499
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 634 596	3 598 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	224	-5
Summa rörelseintäkter		3 634 820	3 598 615
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 872 248	-1 749 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 133	-300 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-956 425	-956 425
Summa rörelsekostnader		-3 129 806	-3 006 551
Rörelseresultat		505 014	592 064
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	384	384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 176	1 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-313 613	-264 643
Summa finansiella poster		-291 053	-262 377
Resultat efter finansiella poster		213 962	329 686
Årets resultat		213 962	329 686

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 885 452	27 841 877
Summa materiella anläggningstillgångar		26 885 452	27 841 877
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		26 889 452	27 845 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	240 881	250 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	113 553	113 386
Summa kortfristiga fordringar		354 434	363 629
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 083 689	1 790 264
Summa kassa och bank		2 083 689	1 790 264
Summa omsättningstillgångar		2 438 122	2 153 893
Summa tillgångar		29 327 574	29 999 769

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	800 000	800 000
Reservfond	453 000	453 000
Fond för yttre underhåll	2 485 166	2 051 039
Summa bundet eget kapital	3 738 166	3 304 039
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 206 461	-2 102 020
Årets resultat	213 962	329 686
Summa fritt eget kapital	-1 992 499	-1 772 334
Summa eget kapital	1 745 667	1 531 705
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 229 251
Leverantörsskulder	Not 16	155 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	197 143
Summa kortfristiga skulder	27 581 908	28 468 064
Summa eget kapital och skulder	29 327 574	29 999 769

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	42

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 494 716	2 470 020
Hyror, lokaler	1 139 880	1 128 600
Summa nettoomsättning	3 634 596	3 598 620

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-5
Övriga rörelseintäkter	240	0
Summa övriga rörelseintäkter	224	-5

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-324 874	-448 683
Reparationer	-332 959	-215 072
Försäkringspremier	-27 632	-26 646
Kabel- och digital-TV	-53 965	-49 085
Återbäring från Riksbyggen	5 000	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 438	-10 566
Serviceavtal	-33 515	-38 005
Sotning	0	-1 203
Obligatoriska besiktningar	-49 290	-1 798
Övriga utgifter, köpta tjänster	-52 792	-65 197
Snö- och halkbekämpning	-89 258	-51 662
Förbrukningsinventarier	-38 258	-20 653
Fordons- och maskinkostnader	-11 470	0
Vatten	-167 004	-185 350
Fastighetsel	-339 917	-292 842
Uppvärmning	-267 844	-279 307
Sophantering och återvinning	-70 196	-65 853
Förvaltningsarvode drift	-14 837	-1 085
Summa driftskostnader	-1 872 248	-1 749 605

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-251 575	-233 352
Lokalkostnader	-1 943	0
IT-kostnader	-8 575	-8 541
Övriga riskkostnader	-6 441	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-12 300
Övriga förvaltningskostnader	-5 800	-18 142
Kreditupplysningar	-335	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Konsultarvoden	-1 017	0
Bankkostnader	-2 022	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 825	-23 037
Summa övriga externa kostnader	-301 133	-300 521

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-956 425	-956 425
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-956 425	-956 425

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	384	384
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	384	384

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 816	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 199	1 882
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 908	0
Övriga ränteintäkter	254	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 176	1 882

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-313 454	-264 643
Övriga räntekostnader	-159	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-313 613	-264 643

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	36 344 151	36 344 151
Mark	1 315 000	1 315 000
Standardförbättringar	506 240	506 240
Markanläggning	424 782	424 782
	38 590 173	38 590 173
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 590 173	38 590 173

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 817 274	-8 860 849
Standardförbättringar	-506 240	-506 240
Markanläggningar	-424 782	-424 782
	-10 748 296	-9 791 871

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-956 425	-956 425
	-956 425	-956 425

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 704 721	-10 748 296
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	25 570 452	26 526 877
Mark	1 315 000	1 315 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar Riksbyggen	4 000	4 000
Summa andra långfristiga fordringar	4 000	4 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	84 535	84 535
Skattekonto	152 828	152 574
Momsfordringar	3 518	13 134
Summa övriga fordringar	240 881	250 243

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 949	27 632
Förutbetalda driftkostnader	5 529	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 894	62 894
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 604	12 926
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	577	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 934
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 553	113 386

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	633 292	629 093
Transaktionskonto	1 450 397	1 161 170
Summa kassa och bank	2 083 689	1 790 264

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	27 229 251	28 179 251
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-950 000	-950 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 279 251	-27 229 251
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STRÄNGNÄS KOMMUN	2,50%	2023-12-01	28 179 251,00	0,00	950 000,00	27 229 251,00
Summa			28 179 251,00	0,00	950 000,00	27 229 251,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 27 229 251 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Den årliga amorteringen uppgår till 950 000 kr.

Not 16 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	52 335	113 090
Ej reskontraförda leverantörsskulder	103 180	0
Summa leverantörsskulder	155 514	113 090

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftskostnader	25 510	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 514	0
Upplupna elkostnader	33 114	24 254
Upplupna vattenavgifter	14 355	14 953
Upplupna värmekostnader	37 843	36 866
Upplupna kostnader för renhållning	6 187	5 550
Upplupna revisionsarvoden	14 327	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 597	83 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 695	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 143	175 723

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tarja Bergqvist

Jenny Karlsson

Linda Persson

Maria Gullberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492780953





Dokument

<p>219404 Årsredovisning 2022 Huvuddokument 18 sidor Startades 2023-05-15 14:49:08 CEST (+0200) av Birgitta Kuivalainen (BK) Färdigställt 2023-05-15 18:15:27 CEST (+0200)</p>	<p>219404 Bilagor 2022 Bilaga 1 5 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)</p>
--	--

Initierare

<p>Birgitta Kuivalainen (BK) Riksbyggen birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se</p>
--

Signerande parter

<p>Tarja Bergqvist (TB) Rbf Sidensvansen i Strängnäs tarja.bergqvist@strangnasbostadsab.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TARJA BERGQVIST" Signerade 2023-05-15 15:35:11 CEST (+0200)</p>	<p>Jenny Karlsson (JK) Rbf Sidensvansen i Strängnäs jenny.karlsson3@strangnas.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jenny Sofia Birgitta Karlsson" Signerade 2023-05-15 16:24:24 CEST (+0200)</p>
<p>Linda Persson (LP) Rbf Sidensvansen i Strängnäs linda.persson2@strangnas.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linda Britt Anna Persson" Signerade 2023-05-15 17:21:16 CEST (+0200)</p>	<p>Maria Gullberg (MG) Rbf Sidensvansen i Strängnäs maria.gullberg@riksbyggen.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA GULLBERG" Signerade 2023-05-15 16:58:57 CEST (+0200)</p>
<p>Niklas Bromér (NB)</p>	



Verifikat

Transaktion 09222115557492780953

KPMG AB
niklas.bromer@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Niklas Bromér"
Signerade 2023-05-15 18:15:27 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

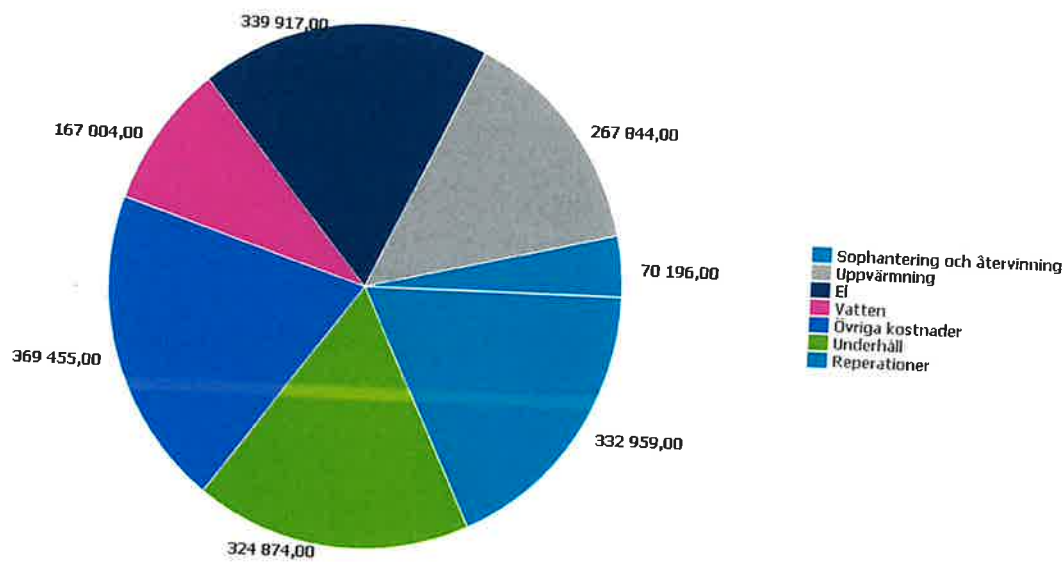
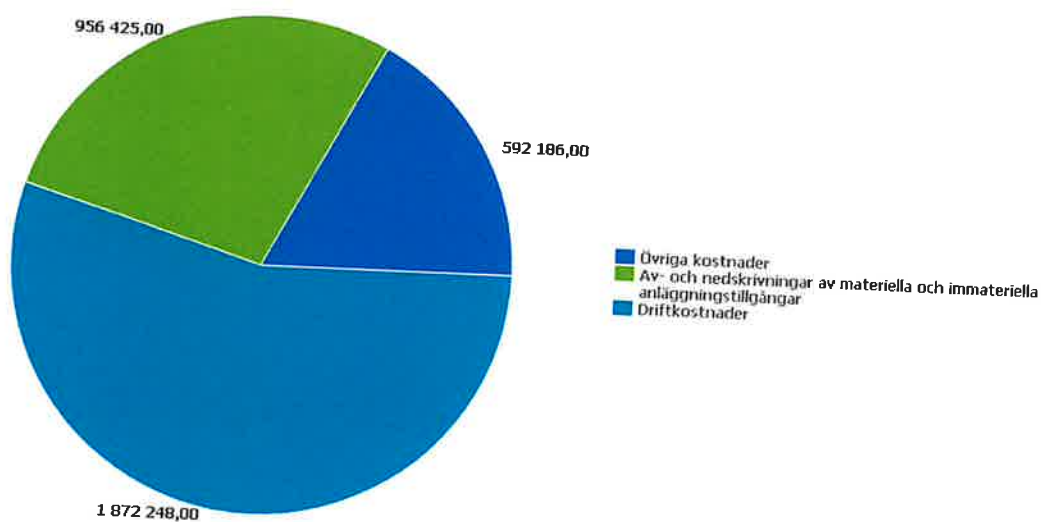
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

Nyckeltal

Belopp i SEK

	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader		
Övriga externa kostnader	1 872 248	1 749 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	301 133	300 521
Finansiella poster	956 425	956 425
Summa kostnader	291 053	262 377
	3 420 859	3 268 929



RBF Sidensvansen i Strängnäs

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Sidensvansen i Strängnäs i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

