

2020/2021

ÅRSREDOVISNING  
Bostadsrättsförening  
Sigurd



Modellfoto bnf Sigurds hus.

# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Uppsala 2021-10-29

Till Medlemmarna i  
Bostadsrättsföreningen Sigurd

**Kallelse**  
**Ordinarie föreningsstämma**  
**onsdagen den 17 november kl. 19.00**

Lokal: Kungsängsliljans matsal

Program: Årsstämmoförhandlingar

Handlingar: Kallelse  
Fullmakt  
Dagordning  
Årsredovisning för räkenskapsåret 2020/21  
Bil 1 Förslag till nya stadgar  
Bil 2 Motioner  
Bil 3 Budget

Vi i styrelsen hoppas att Du deltar i stämman så att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och vår boendemiljö.

Anmälan om deltagande lämnas senast söndag den 14 november i föreningens brevlåda, Hamnesplanaden 4A, källaren eller per mail till [brfsigurd@gmail.com](mailto:brfsigurd@gmail.com).

Välkomna!

Styrelsen

---

Ja, jag/vi kommer på föreningsstämman den 17 november.

Lägenhet: .....

Antal personer: .....

Namn



# Fullmakt

## Fullmakt ges till

Namn

för att vid föreningsstämman föra min talan och utöva min rösträtt.

Datum för föreningsstämman (år, månad och dag)

## Underskrift

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Förening

Brf Sigurd

Lägenhetsnummer



## Om ombud, fullmakt m.m.

Om du inte kan vara med på stämman men vill rösta gäller följande:

På grund av covid-smittan finns en tillfällig lag för att underlätta att hålla stämma. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad. Ett ombud får företräda högst två medlemmar.

## Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

## Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.



BRF SIGURD  
Uppsala

## **Ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Sigurd**

Tid: onsdagen den 17 november 2021 kl 19.00.

LOKAL: Kungsängsliljans matsal.

### **D A G O R D N I N G**

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar (röstlängd)
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av protokollskrivare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst
13. Beslut om arvoden för verksamhetsåret 2021-2022
14. Information om budget och årsavgift (bilaga 3)
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Ändring av stadgarna (bilaga 1)
19. Inkomna motioner (bilaga 2)
20. Stämmans avslutande





**Brf Sigurd**  
**Org nr 716401-3026**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                                    | Sida |
|---|------|
| Förvaltningsberättelse                      | 2    |
| Verksamheten                                | 2    |
| Medlemsinformation                          | 5    |
| Flerårsöversikt                             | 6    |
| Förändring i eget kapital                   | 7    |
| Resultatdisposition                         | 7    |
| Resultaträkning                             | 8    |
| Balansräkning                               | 9    |
| Noter                                       | 11   |
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper | 11   |
| Upplysningar till resultaträkningen         | 11   |
| Upplysningar till balansräkningen           | 14   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sigurd (716401-3026) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1982. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kungsängen 11:13 som byggdes år 1985 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 november 2020. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

|                 |                 | vald år       |
|-----------------|-----------------|---------------|
| Zofia Kurowska  | ordförande      | 2020 för 1 år |
| Sören Jansson   | vice ordförande | 2019 för 2 år |
| Ewa Almqvist    | sekreterare     | 2019 för 2 år |
| Birgitta Rydölv | ledamot         | 2020 för 2 år |
| Viktor Gabre    | ledamot         | 2019 för 2 år |
| Camilla Dolk    | suppleant       | 2020 för 1 år |
| Agneta Ekström  | suppleant       | 2020 för 1 år |
| Hans Ekström    | suppleant       | 2020 för 1 år |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Zofia Kurowska, Sören Jansson, Ewa Almqvist, Viktor Gabre, Camilla Dolk, Agneta Ekström samt Hans Ekström.

Firmatecknare är ledamöterna två i förening.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Cornelia Gustafsson från BoRevision AB.  
I valberedningen ingår Gunnar Nygren, sammankallande, Olle Söder och Bo Hellman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

| <u>Avtalsområde</u>             | <u>Leverantör</u>     |
|---------------------------------|-----------------------|
| Fastighetsskötsel               | Upplands Boservice AB |
| Städning                        | Glans & Fresh AB      |
| Elhandel                        | Nordic Green          |
| Elnät                           | Vattenfall            |
| Fjärrvärme                      | Vattenfall            |
| Vatten                          | Uppsala vatten        |
| Internetleverantör              | Comhem(Tele2)         |
| TV                              | Comhem(Tele2)         |
| Hisservice                      | Uppsala Lyftservice   |
| Sophämtning                     | Uppsala vatten        |
| Pappers/förpackningsåtervinning | ReturpapperCentralen  |
| Ventilationsservice             | Åke Huss AB           |
| Trädgården                      | Upplands Boservice AB |

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 722 538 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 457 395 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 298 870 kr.

#### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 303 019 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 650 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 298 870 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året ställdes ett miljörum i ordning där alla fraktioner för återvinning finns samlade. Nytt avtal har tecknats med Comhem (numera Tele2) som ger högre hastighet till lägre kostnad. TV-avgiften har också sänkts. Gäller från 1 oktober 2021.

Ny belysning har installerats i tvättstugorna. En tvättmaskin har bytts ut i 2B.

Fastigheternas centrala läge i staden gör att säkerhetsarbete är pågående. Tidigare insatser som kontroll av låssystem och installation av brytskydd har kompletterats med ytterligare brytbleck till de yttre källardörrarna.

Förra året började vi med hjälp av trädgårdsmästare hos Upplands Boservice en systematisk genomgång för att få robust återväxt och förnyelse av gårdens planterigar som är 35 år gamla. Under året har förnyelsearbetet fortsatt.

Amorteringarna för räkenskapsåret uppgår till 1 385 000 kr varav 1 000 000 kr avser en extraamortering av lån i september 2020.

SJ ZK  
VN Un

*Planerat underhåll de fem senaste åren*

|   |           |
|---|-----------|
| Modernisering av fyra hissar  | 2016/2017 |
| Ny torktumlare till tvättstuga 4B   | "         |
| Upprustning av två trappuppgångar   | "         |
| Upprustning av fyra trappuppgångar  | 2017/2018 |
| Ny tvättmaskin till tvättstuga 4A   | "         |
| Spolning av avloppssystemet   | "         |
| Installation av ny utrustning för avluftning<br>och filtrering av vatten för uppvärmningen,<br>i syfte att få säkrare värme i alla lägenheter | 2018/2019 |
| Lagt om golv i tvättstugan i 2A   | "         |
| Upprustning av lekplatsen   | 2019/2020 |
| Ny mangel i tvättstuga i 4  | "         |
| Installation av brytskydd i källardörrarna  | "         |
| Iordningställande av miljörum   | 2020/2021 |
| Gamla soprummen omgjorda till förråd  | "         |
| Fortsatt installation av brytskydd  | "         |
| Ny belysning i tvättstugorna  | "         |
| Ny tvättmaskin till tvättstuga i 2B   | "         |

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under maj 2021.  
Ingen avgiftshöjning är planerad för 2022.

SJ ZK  
VK CH

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 613 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 135 (143).

Under året har 13(5) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kungsängen 11:13 har ett taxeringsvärde uppgående till 159 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 81 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1985.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

|                                   |       |             |
|-----------------------------------|-------|-------------|
| Bostadslägenheter med bostadsrätt | 1 rok | 2 st        |
| med sammanlagd yta av 7 563 kvm   | 2 rok | 31 st       |
|                                   | 3 rok | 44 st       |
|                                   | 4 rok | 25 st       |
|                                   |       | <u>1 st</u> |
| Bostadslägenheter med hyresrätt   | 2 rok | <u>1 st</u> |
| Summa bostadslägenheter           |       | 103 st      |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar genom Bolanders.

Sj  
Vik  
IK  
Or

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

|   | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 613            | 613            | 599            | 599            |
| Låneskuld kr/kvm                        | 4 689          | 4 872          | 5 055          | 5 146          |
| Likvida medel                           | 2 726          | 2 689          | 2 539          | 1 725          |
| Kassalikviditet i %                     | 114,6          | 82,0           | 16,3           | 170,7          |
| Soliditet i %                           | 25,7           | 24,0           | 22,3           | 20,7           |
| Överskott för underhåll kr/kvm          | 238            | 245            | 240            | 272            |
| Nettoomsättning                         | 5 237          | 4 976          | 4 837          | 4 852          |
| Resultat efter finansiella poster       | 723            | 661            | 799            | 508            |
| Årets resultat                          | 723            | 661            | 799            | 508            |
| Eget kapital                            | 12 524         | 11 801         | 11 140         | 10 341         |
| varav underhållsfond                    | 1 303          | 1 072          | 650            | 450            |
| Utfört underhåll                        | 299            | 419            | 228            | 577            |

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden, skattekonto och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster* och *årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital* och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

PS

### Förändring i eget kapital

|   | Medlems<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Redovisat<br>resultat | Totalt            |
|---|---------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>            | <b>3 473 555</b>    | <b>5 289 617</b>       | <b>1 072 280</b>            | <b>1 304 720</b>       | <b>660 876</b>        | <b>11 801 048</b> |
| Avsättning till fond för yttre underhåll  |                     |                        | 650 000                     |                        |                       |                   |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll |                     |                        | -419 261                    |                        |                       |                   |
| Balanseras i ny räkning                   |                     |                        |                             | 430 137                | -660 876              |                   |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt              | -                   | -                      |                             |                        |                       |                   |
| Årets resultat                            |                     |                        |                             |                        | 722 538               | 722 538           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>3 473 555</b>    | <b>5 289 617</b>       | <b>1 303 019</b>            | <b>1 734 857</b>       | <b>722 538</b>        | <b>12 523 586</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |           |
|--|-----------|
| Balanserat resultat                                      | 1 734 857 |
| Årets resultat   | 722 538   |
|  | <hr/>     |
| Att disponera  | 2 457 395 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande |           |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan      | 650 000   |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll | -298 870  |
| Balanserat resultat                                      | 2 106 265 |
|  | <hr/>     |
| Summa  | 2 457 395 |

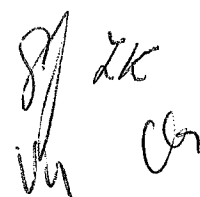
### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

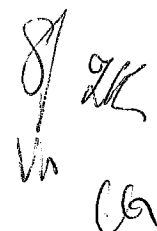
8/2K  
Vh Cr



| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2020-07-01<br/>-2021-06-30</b> | <b>2019-07-01<br/>-2020-06-30</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 5 237 031                         | 4 976 292                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | 5 237 031                         | 4 976 292                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Drift- och underhållskostnader                                | 3          | -3 020 307                        | -2 820 729                        |
| Övriga externa kostnader                                      | 4          | -33 872                           | -27 898                           |
| Personalkostnader och arvoden                                 | 5          | -176 721                          | -159 481                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -780 755                          | -770 993                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | -4 011 655                        | -3 779 101                        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | 1 225 376                         | 1 197 191                         |
| <b>Finansiella poster</b>                                     | 6          |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 2 624                             | 433                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -505 462                          | -536 748                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | -502 838                          | -536 315                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | 722 538                           | 660 876                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | 722 538                           | 660 876                           |
| <b>Årets resultat</b>   |            | 722 538                           | 660 876                           |


  
 SJ 2K  
 Vn On

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2021-06-30</b> | <b>2020-06-30</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7          | 45 757 063        | 46 528 056        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8          | 39 048            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>45 796 111</b> | <b>46 528 056</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>45 796 111</b> | <b>46 528 056</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar            |            | 1 792             | -400              |
| Övriga fordringar                             | 9          | 2 214 368         | 2 177 287         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 282 892           | 250 069           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>2 499 052</b>  | <b>2 426 956</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                | 11         | 511 842           | 511 842           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>511 842</b>    | <b>511 842</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>3 010 894</b>  | <b>2 938 798</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>48 807 005</b> | <b>49 466 854</b> |


  
 J/K
   
 Vn
   
 CG

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-06-30</b> | <b>2020-06-30</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 8 763 172         | 8 763 172         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 303 019         | 1 072 280         |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 10 066 191        | 9 835 452         |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 734 857         | 1 304 720         |
| Årets resultat                               |            | 722 538           | 660 876           |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 2 457 395         | 1 965 596         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>12 523 586</b> | <b>11 801 048</b> |
| <br>   |            |                   |                   |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           | 12         |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 33 677 900        | 34 062 900        |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>33 677 900</b> | <b>34 062 900</b> |
| <br>   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 1 785 000         | 2 785 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 189 206           | 225 077           |
| Skatteskulder                                |            | 14 910            | 18 868            |
| Övriga skulder                               | 13         | 3 013             | 3 516             |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 613 390           | 570 445           |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 605 519</b>  | <b>3 602 906</b>  |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>48 807 005</b> | <b>49 466 854</b> |

8/2k  
Vn Ca

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

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

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 65 år. Avskrivning på ombyggnad av lokaler till lägenheter sker på 30 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 1,4 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020-07-01<br><u>-2021-06-30</u> | 2019-07-01<br><u>-2020-06-30</u> |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 4 634 136                        | 4 634 136                        |
| Hysesintäkter bostäder       | 67 500                           | 61 500                           |
| Hysesintäkter lokaler        | 1 950                            | 0                                |
| Hysesintäkter garage         | 133 723                          | 134 400                          |
| Hysesintäkter p-platser      | 88 560                           | 88 560                           |
| El, IMD                      | 268 415                          | 6 180                            |
| Överlåtelseavgift            | 17 808                           | 9 304                            |
| Pantförskrivningsavgift      | 5 206                            | 7 448                            |
| Övriga intäkter              | 19 733                           | 34 764                           |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>5 237 031</b>                 | <b>4 976 292</b>                 |

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

|   | <u>2020-07-01</u><br><u>-2021-06-30</u> | <u>2019-07-01</u><br><u>-2020-06-30</u> |
|---|---|---|
| <b><i>Driftkostnader</i></b>                |   |   |
| Fastighetsskötsel                           | 156 444                                 | 158 508                                 |
| Serviceavtal                                | 37 879                                  | 43 166                                  |
| Entreprenadstäd                             | 101 532                                 | 90 983                                  |
| Besiktningkostnader                         | 16 872                                  | 7 024                                   |
| Snörenhållning                              | 1 250                                   | 1 459                                   |
| Förbrukningsmaterial                        | 1 025                                   | 8 886                                   |
| Reparationer                                | 248 763                                 | 242 972                                 |
| Elavgifter                                  | 404 601                                 | 175 058                                 |
| Uppvärmning                                 | 541 640                                 | 521 619                                 |
| Vatten och avlopp                           | 264 096                                 | 215 452                                 |
| Sophämtning                                 | 148 169                                 | 149 609                                 |
| Fastighetsförsäkringar                      | 107 626                                 | 103 896                                 |
| Kabel-TV, bredband m.m                      | 213 106                                 | 210 146                                 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift            | 150 277                                 | 152 749                                 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal      | 95 634                                  | 85 656                                  |
| Övriga externa tjänster, drift              | 24 826                                  | 24 762                                  |
| Studie- och fritidsverksamhet               | 697                                     | 6 674                                   |
| Medlems- och föreningsavgifter              | 7 660                                   | 3 790                                   |
| Garage och parkeringskostnader              | 198 360                                 | 198 359                                 |
| Övriga driftskostnader                      | 980                                     | 700                                     |
| <b>Summa driftkostnader</b>                 | <b>2 721 437</b>                        | <b>2 401 468</b>                        |
| <b><i>Underhållskostnader</i></b>           |   |   |
| Planerat underhåll fönster och dörrar       | 11 310                                  | 0                                       |
| Planerat underhåll mark                     | 0                                       | 159 598                                 |
| Planerat underhåll lokaler                  | 251 685                                 | 0                                       |
| Planerat underhåll ventilation              | 0                                       | 7 200                                   |
| Planerat underhåll el-installationer        | 35 875                                  | 226 713                                 |
| Planerat underhåll tvättstugeutrustning     | 0                                       | 25 750                                  |
| <b>Summa underhållskostnader</b>            | <b>298 870</b>                          | <b>419 261</b>                          |
| <b>Summa fastighets- och driftkostnader</b> | <b>3 020 307</b>                        | <b>2 820 729</b>                        |

*JRK*  
*VM* *CG*

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                       | <u>2020-07-01</u><br><u>-2021-06-30</u> | <u>2019-07-01</u><br><u>-2020-06-30</u> |
|---------------------------------------|---|---|
| Förbrukningsinventarier o dyl.        | 3 288                                   | 7 200                                   |
| Kontorsmaterial och liknande          | 8 602                                   | 158                                     |
| Telefon och porto                     | 7 654                                   | 6 455                                   |
| Konsultarvoden                        | 216                                     | 322                                     |
| Revisionsarvode extern revisor        | 14 112                                  | 13 763                                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>33 872</b>                           | <b>27 898</b>                           |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|  | <u>2020-07-01</u><br><u>-2021-06-30</u> | <u>2019-07-01</u><br><u>-2020-06-30</u> |
|--|---|---|
| Styrelsearvoden                            | 134 700                                 | 122 000                                 |
| Arvode valberedning                        | 300                                     | 3 000                                   |
| Övriga arvoden                             | 8 000                                   | 8 000                                   |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter        | 33 721                                  | 26 481                                  |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>176 721</b>                          | <b>159 481</b>                          |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

|   | <u>2020-07-01</u><br><u>-2021-06-30</u> | <u>2019-07-01</u><br><u>-2020-06-30</u> |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 2 624                                   | 433                                     |
| Räntekostnader                              | -505 462                                | -536 748                                |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <b>-502 838</b>                         | <b>-536 315</b>                         |

*Sj* *2K*  
*Vh* *Ch*

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

|  | <u>2021-06-30</u> | <u>2020-06-30</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde              | 57 780 594        | 57 780 594        |
| Ingående avskrivning på byggnader                  | -11 480 538       | -10 709 545       |
| Årets avskrivningar, byggnader                     | -770 993          | -770 993          |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | <u>45 529 063</u> | <u>46 300 056</u> |
| Mark   | <u>228 000</u>    | <u>228 000</u>    |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | 45 757 063        | 46 528 056        |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 81 000 000        | 81 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                                | 78 000 000        | 78 000 000        |

**Not 8 Maskiner och inventarier**

|                                  | <u>2021-06-30</u> | <u>2020-06-30</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets inköp                      | 48 810            | 0                 |
| Årets avskrivning på inventarier | -9 762            | 0                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b>  | <u>39 048</u>     | <u>0</u>          |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                | <u>2020-07-01</u><br><u>-2021-06-30</u> | <u>2019-07-01</u><br><u>-2020-06-30</u> |
|--------------------------------|---|---|
| I avräkning med HSB Uppsala    | 2 213 788                               | 2 164 494                               |
| Skattekonto                    | <u>580</u>                              | <u>12 793</u>                           |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | 2 214 368                               | 2 177 287                               |

*Sigurd*  
*Uppsala*

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <u>2020-07-01</u><br><u>-2021-06-30</u> | <u>2019-07-01</u><br><u>-2020-06-30</u> |
|---|---|---|
| Hyror   | 49 590                                  | 49 590                                  |
| Kostnader för vatten och avlopp               | 23 806                                  | 12 721                                  |
| Sophämningskostnader                          | 25 406                                  | 21 612                                  |
| Försäkringspremier                            | 102 985                                 | 98 264                                  |
| Kabel-TV avgifter m.m.                        | 53 371                                  | 53 180                                  |
| Förvaltningsavtal                             | 0                                       | 9 423                                   |
| Upplupna ränteintäkter                        | 923                                     | 207                                     |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 26 811                                  | 5 072                                   |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | <b>282 892</b>                          | <b>250 069</b>                          |

**Not 11 Kassa och bank**

|                             | <u>2020-07-01</u><br><u>-2021-06-30</u> | <u>2019-07-01</u><br><u>-2020-06-30</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Swedbank                    | 511 842                                 | 511 842                                 |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>511 842</b>                          | <b>511 842</b>                          |

Sf dk  
Vb CB



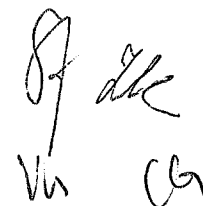
**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

|                                    | <u>2021-06-30</u> | <u>2020-06-30</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 35 462 900        | 36 847 900        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>35 462 900</b> | <b>36 847 900</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>          |                   |                   |
| Fastighetsinteckning               | 50 379 000        | 50 379 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>    | <b>50 379 000</b> | <b>50 379 000</b> |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långgivare</u>                            | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är<br/>bunden tom</u> | <u>Lånebelopp<br/>2021-06-30</u> |
|--|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank                                     | 1,50           | 2022-11-15                      | 12 775 400                       |
| Swedbank                                     | 1,09           | 2024-10-25                      | 12 575 000                       |
| Swedbank                                     | 0,89           | 2021-09-24                      | 1 400 000                        |
| Swedbank                                     | 1,817          | 2023-05-28                      | 8 712 500                        |
| Summa  |                |                                 | 35 462 900                       |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) |                |                                 | - 385 000                        |
| Avgår lån för omförhandling 2021/2022        |                |                                 | - 1 400 000                      |
| Totalt                                       |                |                                 | 33 677 900                       |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 33 537 900

  
Vn CG

**Not 13 Övriga skulder**

|                             | <u>2020-07-01</u><br><u>-2021-06-30</u> | <u>2019-07-01</u><br><u>-2020-06-30</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Övriga kortfristiga skulder | 3 013                                   | 3 516                                   |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>3 013</b>                            | <b>3 516</b>                            |


**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <u>2020-07-01</u><br><u>-2021-06-30</u> | <u>2019-07-01</u><br><u>-2020-06-30</u> |
|---|---|---|
| Löner och arvoden                             | 62 100                                  | 60 000                                  |
| Arbetsgivaravgifter                           | 19 156                                  | 12 827                                  |
| Reparationskostnader                          | 0                                       | 5 859                                   |
| Arvode revision                               | 14 000                                  | 13 388                                  |
| Elavgifter                                    | 31 032                                  | 9 875                                   |
| Uppvärmningskostnader                         | 21 253                                  | 22 308                                  |
| Sophämtningskostnader                         | 1 669                                   | 0                                       |
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 408 879                                 | 389 995                                 |
| Upplupna räntekostnader                       | 55 301                                  | 56 193                                  |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | <b>613 390</b>                          | <b>570 445</b>                          |

*Handwritten signature and initials*

Uppsala 2021 09-28

  
Zofia Kurowska

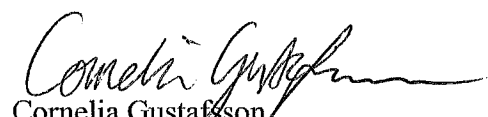
  
Sören Jansson

  
Ewa Almqvist

  
Birgitta Rydölv

  
Viktor Gabre

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 10-01.

  
Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB



# borevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sigurd, org.nr. 716401-3026

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sigurd för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sigurd för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga Upplysningar

Jag, Cornelia Gustafsson som utfört granskningen är inte vald av stämman, utan av styrelsen.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Uppsala den 1 / 10 2021



Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Varför nya stadgar?

När samhället förändras behöver stadgarna anpassas, bl a för kunna följa den tekniska utvecklingen. När föreningen för ett år sedan gick över till gemensamt bredband och i år införde gemensam el visade det sig att stadgarna är formulerade så att de blev svårigheter att lägga in kostnaderna för bredband och el i årsavgiften. I det nya stadgeförslaget **§ 7 Årsavgiftens beräkning** har nu bredband och el tagits med i uppräknings av vad som ingår i årsavgiften och på vilket sätt den får tas ut.

I de nuvarande stadgarnas finns övergripande beskrivet vilket ansvar medlemmen och föreningen har. För att göra detta klarare har stadgeförslaget i **§ 35 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**, en detaljerad beskrivning av vad som gäller.

I nuvarande stadgar får ett ombud företräda högst en medlem. I nya stadgeförslaget **§ 18 Ombud och biträde** föreslås att ett ombud för företräda högst två medlemmar.

Den intresseorganisation vi tillhör, Bostadsrätterna, har arbetat fram mönsterstadgar som medlemsföreningar kan använda i sitt stadgearbete. Mönsterstadgarnas text är mer lättlästa, bl. a. genom att paragrafhänvisningar till lagstiftning inte ligger i texten, lagen gäller ju alltid. Dubbelformuleringar och ålderdomligt språk har förenklats. Vid omskrivningen av Brf Sigurds stadgar har vi följt mönsterstadgarnas upplägg. Om ni vill jämföra förslaget med de gällande stadgarna så finns de på Brf Sigurds hemsida.

Beslut ska tas vid två årsmöten. Förslaget godkändes vid föregående årsmöte och detta är andra gången.

Styrelsen

# Förslag till nya stadgar

## STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Sigurd  
organisationsnummer 716401-3026

### OM FÖRENINGEN

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

### FÖRENINGSSTÄMMA

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

### STYRELSE OCH REVISION

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

- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

### FÖRVERKANDE

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

### ÖVRIGT

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



## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sigurd. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

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

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

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

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

### 3 § Medlemskapsprövning

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

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

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande och förvärvaren inte antagits som medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana innehavaren att inom sex månader därefter ange en möjlig medlem. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

### 4 § Bosättningskrav

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

### 5 § Andelsägande

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

### 6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

### 7 § Årsavgiftens beräkning

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

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

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

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

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

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

### 9 § Övriga avgifter

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

### 10 § Dröjsmål med betalning

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

### 11 § Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

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

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före december månads utgång.

### 13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

### 14 § Extra föreningsstämma

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

### 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och förtroendevalda revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen
19. Avslutande

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

## 16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

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

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress än i bostadsrätten ska kallelsen skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

## 17 § Rösträtt

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

## 18 § Ombud och biträde

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

Ombud och biträde får endast vara:

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

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

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

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

## 19 § Röstning

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

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 20 § Jäv

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

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

## 21 § Resultatdisposition

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

## 22 § Valberedning

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

## 23 § Stämmans protokoll

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

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

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

## STYRELSE OCH REVISION

### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Mandattiden för ordinarie ledamöter är två (2) år – val växelvis och för suppleant ett (1) år. Omval kan ske.

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

### 25 § Konstituering

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

### 26 § Styrelsens protokoll

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

### 27 § Beslutförhet och röstning

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

### 28 § Beslut i vissa frågor

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

### 29 § Firmateckning

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

### 30 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter
- att upprätta budget och fasställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
- om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

### 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

### 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli-30 juni.

### 33 § Revisor

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

### 34 § Revisionsberättelse

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

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- lägenhetens elcentral och därifrån utgående elledningar samt anordningar för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data, porttelefon i lägenhet med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin  
klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar, avstängningsventiler elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- spiskåpa eller köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- andra liknande köksutrustningar och installationer
- kranar och avstängningsventiler

### 36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Nya eller kompletterande installationer ska vara fackmannamässigt utförda och uppfylla gällande branchregler.

### 37 § Brand- och vattenledningsskador

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

### 38 § Balkong eller altan

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Åverkan på fasad eller betongvalv får inte göras.

### 39 § Felanmälan

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

### 40 § Gemensam upprustning

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

### 41 § Vanvård

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

### 42 § Övriga anordningar

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

### 43 § Förändring i lägenhet

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

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

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

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 44 § Användning av bostadsrätten

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

### 45 § Sundhet, ordning och gott skick

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

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 46 § Tillträdesrätt

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

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

### 47 § Andrahandsupplåtelse

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

### 48 § Inneboende

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

## FÖRVERKANDE

### 49 § Förverkandegrunder

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift efter förfallodagen,
2. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen,
3. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
4. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
5. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
6. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att detta, bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
8. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
9. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
10. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

### 50 § Hinder för förverkande

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

### 51 § Ersättning vid uppsägning

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

### 52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen. Tvångsförsäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## ÖVRIGT

### 53 § Meddelanden

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

### 54 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

### 55 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning.

Föreningen har utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

### 56 § Stadgeändring

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



## MOTIONER TILL FÖRENINGSTÄMMAN 2021

### MOTION NR 1. Nya säkrare cykelställ på gården

Med tanke på **miljön** bör man göra det säkert och bekvämt att använda cykel i stället för bil. Att cykla är också gynnsamt för hälsan, och har man elcykel orkar man dessutom cykla mycket längre sträckor till t.ex. arbetsplatser och träningslokaler som man annars hade tagit bilen till.

Brf Sigurd bör utreda hur man på bästa sätt kan ordna med **förvaring av cyklar** för bostadsrättsinnehavarna. Som det nu är kan de inte förvaras säkert i förråden. Cyklar i allmänhet är mycket stöldbegärliga och elcyklar i synnerhet. Många förvarar dem i stället på balkongen vilket gör det utrymmet till något annat än det var tänkt. Det vore ju fint och kanske t.o.m. hälsobefrämjande att kunna använda sin balkong.

Här nedan några länkar som understödjer ovanstående argument och några tips om hur man kan åtgärda problemet.

Uppsala den 14 oktober 2021  
Gunilla Olsson och Anders Westerlund

**Styrelsens kommentar:** Det är viktigt för medlemmarna att vi har god förvaring av cyklar. Tyvärr har våra byggnader dåligt med utrymmen i markplan jämfört med nyare fastigheter. Vi bör därför planera för en modern och säker lösning på cykelsituationen för alla medlemmar. Ett sådant arbete har just påbörjats.

Gårdens asfaltytor är i mycket dåligt skick och behöver läggas om. Gården allmänna ytor ägs av Brf Kungsängsliljan och Brf Sigurd gemensamt. Brf Kungsängsliljan har gått ut med en förfrågan om offert för omläggning av asfaltytorna.

**Förslag till beslut:** Med hänsyn till ovanstående får styrelsen i uppdrag att granska hela cykelsituationen.

### MOTION NR 2. Laddstolpar för elbilar

Jag hemställer om inrättande av laddstolpar för elbilar. Omställningen går allt snabbare till fossilfria bilar. Behovet av elladdning ökar snabbt. Möjligheterna till laddning på Hamnplan är mycket begränsade och där är ofta fullt. Två till fyra laddplatser i garaget, gemensamt med grannföreningen och två laddplatser på gården torde vara en bra början.

Anders Westerlund

**Styrelsens kommentar:** Styrelsen ser att behovet av laddstolpar kommer att öka. Läget för Brf Sigurd är att vi hyr dels p-platser på räddningsgatan dels garageplatser av grannföreningen HSB Brf 79 Kungsängstorg. Det är alltså bara den föreningen som kan fatta beslut om laddstolpar där. För närvarande håller kommunen på att se över behovet av laddplatser också på Hamnplan. Man kan anta att vid byggnationen av kvarteret Hugin kommer det att finnas förslag om fler laddningsmöjligheter.

**Förslag till beslut:** Styrelsen föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att noga följa frågan.

### **MOTION NR 3. Angående styrelsearvoden**

Först vill jag tacka styrelsen för det förtroendefulla och goda arbete den utför!

Jag föreslår – i linje med ovanstående – att arvodet för styrelsemedlemmarna höjs med minst 10 %.

Christer Olsson

**Förslag till beslut:** Styrelsen överlämnar ärendet till årsmötet för behandling.

### **MOTION NR 4. Angående hög bullernivå**

Vi boende plågas av mycket hög ljudnivå ifrån närliggande nöjesanläggningar från ca maj tom september. Det måste finnas en gräns för vad man tillåts utsätta fast boende bostadsrättsinnehavare tillika hyresgäster för. Anmodan till styrelse att framföra klagomål till rätt instans i kommunstyrelsen.

Christina Carlsson

**Styrelsens kommentar:** Flera föreningar har tidigare i skrivelser till kommunen klagat på ljudnivån från de kringliggande nöjesevenemang. Kommunen har svarat och påpekat att vid ansökan om tillstånd för deras verksamhet har ljudnivå och tiden för bullerstörande verksamhet prövats och fått godkänt. Detta innebär att det är överflödigt att skicka ytterligare en skrivelse till kommunen.

**Förslag till beslut:** Styrelsen anser att motionen i och med ovanstående är besvarad.

### **MOTION NR 5. Angående gårdsmiljön**

Under åren har en alltmer otrygg miljö i föreningens ute- såväl som innemiljö vuxit fram. Önskemål om att bilda en trygghetsgrupp som kan avhysa ej behöriga människor från föreningens mark och diskutera lösningar för att öka tryggheten för oss boende. Ofta högljudda störande gräl och konversationer från obehöriga personer som upplevs mycket

otryggt. Obehöriga som använder vår gård som en allmän park. Väldigt otryggt efter kl 21 med obehörigt folk som uppehåller sig på gården.

Christina Carlsson

**Styrelsens kommentar:** Vår gård är stor och lummig och ägs av både Brf Sigurd och Brf Kungsängsliljan. Drygt tvåhundra hushåll bor här. Ett stort antal boende och andra som har ärenden hit rör sig på gården varje dag. Även utomstående promenerar genom vår fina gård.

Vid kontakt med grannföreningen framfördes att de är förvånade att det är så lugnt på gården trots dess centrala läge. Frågan om avgränsningar har varit uppe i grannföreningen. De har beslutat om att inga avgränsningar i infarterna till gården får göras.

De senaste åren har styrelsen satsat på trygghetsskapande åtgärder såsom brytskydd på dörrarna och bättre belysning. Frivilliga har även inspekterat källarna på kvällen.

**Förslag till beslut:** Styrelsen anser att motionen i och med ovanstående är besvarad.

### **MOTION NR 6. Angående fast grillplats**

Önskemål att skapa en fast grillplats i utemiljön med murad grill. Finns på de flesta bostadsföreningars gårdar. Anser att vi vuxna också kan få del av föreningens satsningar.

Christina Carlsson

**Styrelsens kommentar:** Styrelsen har tidigare tagit beslut om att medlemmarna gärna får ha med sig sina egna grillar till gården. Därmed finns möjlighet att grilla för den som vill. En fast grillplats ställer krav på skötsel och underhåll samt kan utgöra en risk för att obehöriga söker sig till gården. Brf Kungsängsliljan säger nej till fast grillplats.

**Förslag till beslut:** Styrelsen föreslår att avslå motionen.

### **MOTION NR 7. Gällande byte av entrépartier**

Förslag att byta ut befintliga entrépartier vilka är utförda i trä. Partierna har suttit sen fastigheten byggdes och är 36 år gamla. Partierna är mycket lätta att bryta sig in genom pga. de har förslitningsskador i samtliga delar.

Förslagsvis monteras metallpartier vilka förses med kraftigare brytskydd än de som finns på befintliga partier. Även byte av lås, elslutbleck finns installerade idag vilket är det svagaste ellås som finns på marknaden. Kraftigare lås installeras till exempel hakregellås eller motorlås.

Detta förslag syftar till att höja säkerheten i fastigheten och minska risken för att obehöriga skall ta sig in i fastigheten.

Undertecknad kan vara styrelsen behjälplig vid upphandling av nya entrépartier.

Jag föreslår att föreningsstämman bifaller detta beslut.

Sten Larsson

**Styrelsens kommentar:** Enligt stadgarna har styrelsen ansvar för drift och löpande underhåll. I underhållsplanen, som uppdateras årligen, ingår löpande byte av portar – vilket också pågår för närvarande.

**Förslag till beslut:** Styrelsen anser att motionen i och med ovanstående är besvarad.

#### **MOTION NR 8. Gällande byte av belysning i Källargångar samt i Förråd**

Förslag att byta ut Belysningen inom källargångar och förråd samt även montera rörelsevakter.

Belysningsarmaturerna har suttit i dessa utrymmen sedan fastigheten byggdes och är avsedda för glödljus, dessa armaturer har sedan försetts med en salig blandning kjusällor ex vis. PL lampor, diodlampa samt halogen., vilket har resulterat i felaktiga ljusbilder från armaturerna.

Belysningen idag styrs via tryckknappar monterade vid ingångarna som sedan styr ett tidrelä. När inställd tid gått ut blir det mörkt i gångarna och man får famla sig fram i mörkret för att aktivera tiden.

Förslagsvis monteras nya diodarmaturer (typ limpor) som trycker ned ljuset mot golvet. Armaturerna styrs förslagsvis via en rörelsevakt så man slipper gå i mörkret för att aktivera ny tid.

Förslaget med att installera Led armaturer spar även energi.

Undertecknad kan vara styrelsen behjälplig vid upphandling av elektriker för att utföra ett byte.

Jag föreslår att föreningsstämman bifaller detta beslut

Sten Larsson

**Styrelsens kommentar:** Enligt stadgarna har styrelsen ansvar för drift och löpande underhåll. Styrelsen genomför årligen en rondering av fastigheterna och uppdaterar därefter underhållsplanen, där löpande byte av belysningsarmatur ingår. I prioriteringen vägs angelägenhetsgrad och kostnad in. Arbetet med bytet av belysningen i källaren har påbörjats och kommer att fortsätta tills vi har en bra lösning.

**Förslag till beslut:** Styrelsen anser att motionen i och med ovanstående är besvarad.

### **MOTION NR 9. Gällande byte av belysning vid entrépartier samt portiker**

Belysningen vid våra entréer samt portiker är ej optimal då även dessa är försedda med olika ljuskällor. Ger ej ett gott helhetsintryck av vår Förening då det blir spridda ljusbilder.

Förslagsvis byts samtliga armaturer ut mot LED armaturer, dels för att lysa upp entréerna bättre vilket ökar säkerheten för hela föreningen mot eventuella inbrott.

Samt att vi även spar energi.

Undertecknad kan vara styrelsen behjälplig vid upphandling av elektriker för att utföra ett byte.

Jag föreslår att föreningsstämman bifaller detta beslut.

Sten Larsson

**Styrelsens kommentar:** Enligt stadgarna har styrelsen ansvar för drift och löpande underhåll. Styrelsen genomför årligen en rondering av fastigheterna och uppdaterar därefter underhållsplanen, där löpande byte av belysningsarmatur ingår. I prioriteringen vägs angelägenhetsgrad och kostnad in. Arbetet med bytet av belysningen i källaren har påbörjats och kommer att fortsätta tills vi har en bra lösning.

**Förslag till beslut:** Styrelsen anser att motionen i och med ovanstående är besvarad.



## Bilaga 3

## BRF SIGURD

## Budgetförslag 21/22

|   | Utfall<br>19/20 | Budget<br>20/21 | Utfall<br>20/21 | Budget<br>21/22 | Skiss<br>22/23 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Årsavgifter                               | 4 634           | 4 634           | 4 634           | 4 634           | 4 634          |
| Hyror bostäder                            | 62              | 62              | 68              | 78              | 78             |
| Hyror garage                              | 134             | 134             | 134             | 134             | 134            |
| Hyror P-platser                           | 89              | 91              | 89              | 89              | 89             |
| El, medlemmar                             | 0               | 0               | 274             | 271             | 280            |
| Övriga intäkter                           | 58              | 43              | 38              | 47              | 50             |
|   | 4 977           | 4 964           | 5 237           | 5 253           | 5 265          |
| Planerat underhållsarbete                 | -419            | -200            | -299            | -650            | -250           |
| Fast skötsel                              | -310            | -330            | -326            | -393            | -310           |
| Reparationer                              | -214            | -300            | -248            | -250            | -250           |
| Elavgifter                                | -175            | -191            | -404            | -374            | -381           |
| Uppvärmning                               | -522            | -565            | -542            | -541            | -552           |
| Vatten o avlopp                           | -215            | -199            | -264            | -278            | -284           |
| Sophämtning                               | -150            | -139            | -148            | -150            | -152           |
| Försäkringar                              | -104            | -106            | -107            | -109            | -111           |
| Kabel-TV                                  | -210            | -214            | -213            | -180            | -165           |
| Fastighetsskatt                           | -153            | -153            | -150            | -156            | -157           |
| Hyses- o arrendekostn                     | -198            | -198            | -198            | -198            | -198           |
| Löner o arvoden                           | -173            | -190            | -177            | -191            | -192           |
| Arvode admin förvaltn                     | -86             | -88             | -96             | -98             | -100           |
| Övriga driftkostnader                     | -46             | -36             | -69             | -63             | -58            |
|   | -2 560          | -2 709          | -2 931          | -2 981          | -2 910         |
| Avskrivningar                             | -771            | -771            | -771            | -771            | -771           |
| Räntekostnader                            | -537            | -512            | -505            | -501            | -530           |
| Ränteintäkter                             | 0               | 2               | 3               | 1               | 2              |
|   | -1 308          | -1 281          | -1 273          | -1 271          | -1 299         |
| <b>RESULTAT</b>                           | <b>690</b>      | <b>774</b>      | <b>723</b>      | <b>351</b>      | <b>806</b>     |
| Avsättning till underhållsfond            | -650            | -650            | -650            | -650            | -650           |
| Disposition ur UH-fond                    | 419             | 200             | 299             | 650             | 200            |
| <b>RESULTAT EFTER<br/>FONDDISPOSITION</b> | <b>459</b>      | <b>324</b>      | <b>372</b>      | <b>351</b>      | <b>356</b>     |





# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

# Bostadsrättskollen för BRF Sigurd 2021

|   | NYCKELTAL                           | DEFINITION  | VARFÖR?  | RIKTVÄRDEN/SKALA   |
|---|-------------------------------------|---|--|--|
|    | <b>Sparande</b><br>238 kr/kvm       | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.   | Högt = > 301 kr/kvm<br>Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm<br>Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm<br>Mycket lågt = < 120 kr/kvm                             |
|    | <b>Skuldsättning</b><br>4689 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)  | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.   | Låg = < 3 000 kr/kvm<br>Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm<br>Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm<br>Mycket hög = > 15 001 kr/kvm   |
|    | <b>Räntekänslighet</b><br>7,7 %     | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna                     | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.   | Låg = < 5 %<br>Normal = 5 – 9 %<br>Hög = 9 – 15 %<br>Väldigt hög = > 15 %  |
|  | <b>Energikostnad</b><br>160 kr/kvm  | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)   | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.  | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|  | <b>Årsavgift</b><br>613 kr/kvm      | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)   | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.  |

## Upplands Boservice AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)