

Årsredovisning 2022
Brf Rösjön i Sollentuna
714800-2897

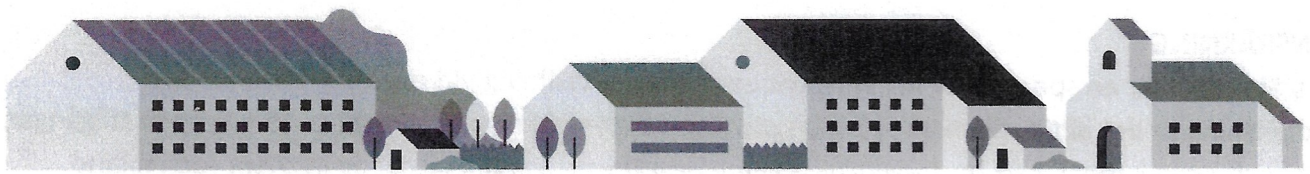
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RÖSJÖN I SOLLENTUNA

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1975-02-27.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sjöbussen 1 och Sjökortet 1 och i Sollentuna kommun på adressen Lomvägen 30 - 60 i Sollentuna. Föreningen har 198 bostadsrätter om totalt 360 kvm. Föreningens 17 byggnader för bostäder och parkering uppfördes 1975.

Lägenhetsfördelning

Antal	Benämning	Total yta
198 st	Lägenheter(bostadsrätter)	14 184 kvm
49 st	förråd (hyresrätt)	180 kvm
110 st	garageplats(hyresrätt)	
70 st	parkeringsplatser(hyresrätt)	
18 st	gästparkeringsplatser	

51

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jan Edenfäll	Ordförande
Sven Eric Nilsson	Vice ordförande
Kristina Makroff Von Gruenewaldt	Ledamot
Bengt Petersson	Ledamot
Anton Borg	Ledamot
Kenth Holmström	Ledamot
Maria Lindebro	Ledamot
Marie Elison	Suppleant
Arvand Askari	Suppleant

VALBEREDNING

Inger Zetterberg, Mats Base, och Anders Fridfelt

FIRMATECKNING

Jan Edenfäll, Kristina Makroff von Gruenewaldt och Anton Borg, två i förening attesterar.

REVISORER

Per Thelander	Revisor
Björn Sjödin	Revisor

Efter snudd på 2 år med covid, munskydd, vaccineringar och hålla distans till varandra. Våren 2022 började äntligen folkhälsomyndigheten att släppa på restriktionerna, det blev frivilligt att bära munskydd, vi fick röra vid varandra och kunde börja resa igen.

Det fruktansvärda kriget i Ukraina har eskalerat under året och miljoner av befolkningen har flytt från Ukraina, blivit mottagna i Euroländer, och fått nya hem, inte minst i Sverige. Människor har utsatts för ett fasansfullt lidande, med tusentals döda och en enorm materiell förstörelse.

Den stabilitet och framtidstro som vi alla längtade så hett efter har bytts ut mot en oro för blixtnabbt stigande räntor. Höjd styrränta från 0% till 3% på mindre än 1 år och mer är att vänta. Inflationen har nått oanade höjder. Elpriset har rusat upp till nivåer vi inte kunde drömma om. Detta har förstärkt påverkat föreningens ekonomi och kostnader även för framtiden. Våra medlemmar har lyssnat på styrelsens önskan att försöka planera och minska sin egen elförbrukning. Vilket har gett resultat på elförbrukningen men tyvärr inte på kostnaden, på grund av de höjda elpriserna. Styrelsen har under året arbetat intensivt med att finna lösningar för att energieffektivisera på bästa sätt och har haft möten med olika entreprenörer för att, för föreningen, få fram så bra lösningar som möjligt. Med benägen hjälp av Kamako Konsult AB har vi fått in offerter på bl.a. fönsterbyte. Arbetet med VVS startar våren 2023. Fönsterbyte, solceller och andra nödvändiga reoveringar är kommande.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 14/6 2022 i föreningslokalen Lomvägen 42. Till ordförande för stämman valdes Ove Schramm. Totalt 42st närvarande medlemmar, 3st fullmakter lämnades, varav 43st

röstberättigade. Samt efter stämman ett konstituerande möte.

Enligt punkt 18 i stämmoprotokollet, 9st motioner behandlades och besvarades. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11st protokollförda sammanträden och 1 konstituerande.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Städning	Städpulsen AB
El och Fjärrvärme	SEOM
Vinterunderhåll	Lövhamnen mark och trädgård
Vår/sommar/höstunderhåll	Svensk Utemiljö AB

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, teknisk förvaltning och fastighetskötseln har utförts av Nabo Group AB. Teknisk förvaltare har varit Markus Lindholm och från 11/5 har Marko Jovanovic ansvaret för föreningens tekniska förvaltning och går igenom Underhållsplanen kontinuerligt med Styrelsen.

Lägenhetsförteckningen har även den hanterats av Nabo Group AB

Styrelsen går regelbundet igenom alla befintliga avtal med våra entreprenörer, för genomgång och uppgradering.

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheterna har åsatts värde år 1976. Fastigheterna är beskattade med hel avgift

För inkomståret 2022 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 519,00kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften index uppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 9 st överlåtelser genomförts. Dessutom har styrelsen beviljat

6 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort, då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand, blir nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren för avflyttning.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 245st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 245st medlemmar i föreningen.

Föreningens ekonomi.

Föreningen har 2 konton, transaktionskonto och swishkonto på Handelsbanken.

Inlåningskontot på SBAB har en ränta på 2,0%.

250 minst 50 på bank

Föreningen har 4st lån hos Swedbank, varav 1st är låst. Den rörlig ränta och har under året varit ca 0,82 – 2,96% Räntan har under året rört sig kraftigt uppåt och fortsätter att göra det.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa via ADE-försäkring Bolander & CO

Nr 25 - 1055937. I försäkringen ingår momenten egendoms-, hyresförlust-, fastighetsmaskin-, rättsskydds-, olycksfalls-, och självriskförsäkring. Vidare ingår Nomor fullserviceavtal, ansvarsförsäkring som fastighetsägare och försäkring för styrelseansvar, i bostadsrättsföreningar.

Försäkringsbolagen ställer numera höga krav på uppgifter kring förekomsten av elbilsladdstolpar

samt solcellsanläggningar. 1/12 hade Mikael Alm Edlander från Bolander & Co AB, Sven Eric Nilsson och Kristina Makroff v G ett möte för genomgång av föreningens försäkring.

Medlemmen är skyldig att ha en Hemförsäkring med bostadsrättstillägg som betalas av medlemmen själv.

Fastigheternas tekniska status och Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Och Planerat underhåll 2023.

För fastigheterna finns en 10-30-årig underhållsplan upprättad. Planen ses kontinuerligt över.

Efter flera samtal och genomgång, av de stora kostnaderna som vi har framför oss och hur vi på bästa sätt redovisar dessa, mellan vår externa revisor Björn Sjödin, Focus Revisionsbyrå, Kristina Makroff von Gruenewaldt och Ulrika Elvin, vår ekonomiska förvaltare hos Nabo. Ansågs det lämpligt att göra en förändring.

Vid möte och genomgång 25/10 med styrelsen, Ulrika Elvin och Per Thelander, beslutade styrelsen enhälligt att ändra den ekonomiska redovisning från blankett K2 till K3. Anläggningsregistret / fastigheterna delas upp i komponenter, typ stomme, yttertak/vind, fasad, fönster o.s.v.

Periodisering/avskrivningar görs för varje komponent i bokföringen. Kostnaden fördelas ut och skrivs av med olika avskrivningsperioder. Vilket ger ett jämnare resultat över tid.

2-års garantikontrollen av balkongrenoveringen: anmärkningar åtgärdades och var klara under våren 2022. 8st lägenheter med luktproblem, Tubus AB, Marcus Lindholm, har kontrollerat lägenheterna och åtgärdat det som behövdes.

Under året har styrelsen arbetat intensivt med projekt som är absolut nödvändiga, på grund av eftersatt underhåll. Styrelsen försöker bearbeta dem i den ordning som är mest akut.

Nabo Group AB, Marko Jovanovic och Kamako Konsult AB har varit styrelsen behjälplig med att skriva underlag och ta in offerter från lämpliga företag. Jan Edenfäll har kontakten med Kamako AB.

Styrelsen har också haft ett möte med, Joakim Norlin, Nabo, ansvarig teknisk förvaltare och vår nya

9/5

tekniska förvaltare Marko Jovanovic, den 17/5, angående Nabo's ansvar och avtalet mellan Brf Rösjön och Nabo.

Projekten som styrelsen arbetar med

är bl.a. energieffektivisering/energioptimering av VVS systemet.

Renovering och inställning av VVS systemet skulle ha påbörjats under hösten men på grund av problem med fastrostade ventiler och rör, vatten i och läckande kulvertar under husen, allt i mycket dålig kondition och vinterkyla, beslutades att vänta till våren och värmen.

Byte av fönster med stor hänsyn till utseende och funktion. Kamako AB presenterade en offert 18/10.

Undersöka möjligheten att sätta upp solceller eller borra för bergvärme. Svea Solar har lämnat offert på solceller och Sweden Exergi gjorde en presentation för styrelsen 19/5 och 23/8, angående energieffektivisering, bergvärme (efter höjda elpriser inte så aktuellt längre), solceller och IMD (individuell mätning digitalt) av elförbrukningen i varje lägenhet, ett rättvisetänk som berör alla medlemmar.

En konstruktionsundersökning av husens takstolar har gjorts inför ev. solcellsinstallation. 2st entreprenörer har tittat på taken. Våra tak är undermåliga och icke godkända för installation av solceller, det måste i sådana fall göras en kraftig förstärkning av takstolarna.

Belysningen, som kontinuerligt byts till ledlampor. Byte av belysning med husnummer har gjorts utanför entréer vecka 9 och ny lyktstolpsbelysning i november, varav en del stolpar som har lutat är åtgärdade.

Byte av all belysning i garage och tvättstugor pågår under våren 2023

Styrelsen har undersökt förslag på passagesystem. På extra stämma 20/3 2023 röstades ja för att installera systemet i 16 st entrédörrarna.

Isoleringen av vindar var klart under våren 2022.

Sollentuna Kommun informerar om ny lag om sopsortering, Stora soprummet måste göras om för en bättre sopsortering, vändplan ingår. Marko Jovanovic, får i uppdrag att ta fram förslag på utformningen av projekt soprum. Planeringen och utformning är klar och ska bara verkställas.

Fastighetsbesiktning /Myndighetsbesiktning, gjordes 11/7 och 13/9, ansvarig Marko Jovanovic, av bl.a. lekplatserna. Vid genomgången upptäcktes också fukt i de 4 souterränghusen, anmärkningarna är påbörjade eller åtgärdade.

Hög fuktindikering har konstaterats i husgrunder, souterräng, källare och vissa väggar. Provtagning gjordes för eventuell förekomst av asbest i lim och mattor. Som tur är visade provtagningen INGEN asbest. Åtgärdsförslag 28/11 från Ovento Vattenskadeservice, linoleummattor och golvssocklar bör rivas bort, vilket är gjort. Ersätts enligt förslag: lämpligen med diffusionsöppen betong med en dammbindare, men golven måste torka ordentligt först.

Brandskyddsbesiktning, (SBA Systematiskt Brandskydd). Avtal skrevs från 1/10.

Brandöversyn gjordes 16/2 2023. Protokoll finns och nödvändiga anmärkningar som akut måste åtgärdas är bl.a. utrymningsskyltar/armaturer behöver bytas ca 21st, rökgasevakuering, i källargångar är delvis

9/8

igensatta och i vissa fall överbyggda på utsidan, av altantrall och dylikt. Brandsläckare/brandvarnare ca 10st i tvättstugor och lokaler måste finnas. Brännbara och lösa föremål får ej finnas i trapphus, loftgångar som är utrymningsvägar och absolut inte i källargångar, + flera anmärkningar.

Inför den nödvändiga renoveringen av utemiljön på övre området. 15/3 möts Stefan Jargeus, Dammarsberg Entreprenad AB, och Kristina Makroff v G för att göra en första genomgång av markarbetet. Kristina lämnade ett skissat offertunderlag. Arbetet planerades att börja i slutet av augusti. SEOM har bytt ut elskåpen och flyttat dem mot husväggen. Vi har fått nya cykelställ och det stora cykelstället under silveroxlarna är flyttats till lämpligare plats, gaveln på Lomvägen 42. Rör är nedgrävda för framtida belysningsprojekt.

Kristina Makroff v G har också haft kontakt och möte med Svensk Utemiljö, Sara Norrvi, om plan för planteringarna. 22/9. Det finns ett förslag som kommer att gås igenom, i ett samråd med boende på övre området.

Dammarsberg har också tittat på garagedäcket och kommer med förslag på åtgärd efter besiktning våren 2023.

Maria Lindebro har undersökt möjligheten att få ett bra gruppavtal på bredband till föreningen.

Kabel, TV/bredbandsanslutning är installerad i föreningslokalen.

Laddnings platser för El-bilar kommer att ökas succesivt, efter behov.

Bengt Petersson har varit engagerad i vår nya och förbättrad hemsida, som kommer att ersätta den gamla under våren 2023

2 st nya fina anslagstavlor är uppsatta, en vid infarten till nedre området och en vid stora trappan på övre området.

IBoxen, placerad bredvid soprumsdörren. Till IBoxen kan man få sina paket levererade. Info finns på anslagstavlorna och soprumsdörren. Använd IBoxen för att minska trafiken i området. För föreningen är den gratis.

En hjärtstartare installerades i januari 2020, Tyvärr har sladdarna till hjärtstartaren saboterats flera ggr. sen den sattes upp så att den inte har gått att använda. Du som saboterar, det kanske är precis du som kommer att behöva hjälp av hjärtstartaren. Den är självinstruerande och talar om vad man ska göra med lugn och tydlig röst.

DEN RÄDDAR LIV

INFORMATION TILL MEDLEMMARNA.

Vi har fortfarande problem med allt som slängs fel i hushållssoporna och i containrarna vid vändplan. Allt mellan fåtöljer, madrasser till kartonger och krukväxter med krukorna kvar, slängs felaktigt i hushållssoporna och i tidningscontainern. En extra och onödig kostnad som drabbar alla medlemmar.

2023 kommer soprummet att förnyas för bättre sopsortering och tydliga instruktioner, var man ska slänga sina sopor. Containrar vid vändplan ersätts av kärl i soprummet.

Källare och förrådsgångar är inte någon förvaringsplats för allsköns skräp och bråte. *BM*

TÄNK PÅ BRANDRISKEN

Allt större lastbilar kör in till lägenheterna bl.a. med matleveranser och paketleveranser. De kör över stenkanterna, ut på gräsmattorna, in i och förstör rabatterna och i alltför höga hastigheter. Detta problem kvarstår även under 2022. Använd IBoxen!

Styrelsen har återigen diskuterat att sätta upp en bom vid infarten till området.

Det finns en blankett / avtal, avseende ansökan om renoveringar inne i lägenheterna.

Det finns också en blankett / avtal avseende ansökan om renoveringar av uteplatser på framsida och baksida av lägenheterna på markplan . Dessa finns på hemsidan. www.brfrosjon.se

Inglasning av balkonger kräver bygglov.

Det är varje medlems skyldighet att hålla snyggt och prydligt på sina uteplatser, vårda staketen och beskära växter så att de inte hänger utanför staketen. Även loftgångarna ska hållas snygga och fria från hinder. För allas och våra gästers trivsel.

Medlemsaktiviteter och information

Under året har två arbetsdagar genomförts. Vårarbetsdagen genomfördes 7 maj med sedvanlig uppslutning. Höstarbetsdagen den 22 oktober. Flera förslag enligt medlemmars önskemål arbetades med. Båda arbetsdagarna deltog 25 - 30 st. medlemmar/gång. Fritidskommittén ordnade förtäring, hamburgare eller korv, vatten, te eller kaffe och godis. Detta är alltid mycket uppskattat.

Föreningens boulebana används flitigt för boulespel, den ligger vid Lomvägen 56.

Vår trevliga föreningslokal används också flitigt för födelsedagskalas, fest och möten.

Information/ utbildning

Viktig information, som Välkomstbrev, Föreningens stadgar, Allmän information från A-Ö, Vem gör vad och Trivselregler finns på hemsidan. Dessa kan också delas ut i pappersform om så önskas.

WWW.BRFROSJON.SE

Dokument och blanketter uppdateras hela tiden och aktuell version finns alltid på hemsidan.

Under året har styrelsen delat ut 4st Rösjöblad med information till medlemmarna, i februari, juni, oktober och december.

Antalet ärenden och förfrågningar via mail och vår hemsida ökar hela tiden. Frågor som ofta gäller bokningar och hyra av övernattningsrum, motionslokalen, parkeringsplatser och extraförråd besvaras ofta med vändande mail av styrelsens medlemmar. Andra frågor kan vara mer komplicerade och kan kräva både utredning och hjälp av vår förvaltare.

Många frågor gäller också ombyggnad i den egna bostaden, kök och badrum, uteplatser på fram och baksida, där styrelsen alltid anmodar medlemmen att läsa våra stadgar och skicka in ifyllda ansökningar till styrelsen för godkännande. Blanketter finns på hemsidan. www.brfrosjon.se

FB används också flitigt av våra medlemmar. För frågor och svar och annan information.

51

Kansliet har varit bemannad av styrelsemedlemmar torsdagskvällar udda veckor (utom sommartid). Medlemmarna har då kunnat komma ner och ställa frågor, vilket har utnyttjats väl.

Årsavgifter

Styrelsen har följt föreningens ekonomi och arbetade med budgeten under hösten med rådgivning från vår förvaltare Nabo Group AB. I december antog styrelsen en budget för 2023 i vilken en avgiftshöjning med 5% från 1 mars 2023 bedömdes vara nödvändig inte minst på grund av de accelererande elpriserna.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 540 273	10 373 218	9 844 958	9 621 870	9 168 049
Resultat efter fin. poster	416 314	-82 646	-530 470	-3 254 076	10 791
Soliditet, %	35	34	34	36	42
Yttre fond	14 029 096	15 440 068	16 827 611	20 938 589	20 636 340
Taxeringsvärde	285 221 000	234 964 000	234 964 000	234 964 000	181 909 000
Bostadsyta, kvm	14 184	14 184	14 184	14 184	14 184
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	697	684	650	631	601
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 885	1 896	1 908	1 705	1 717
Genomsnittlig skuldränta, %	1,85	1,23	1,64	1,53	1,68
Belåningsgrad, %	72,91	72,99	71,80	62,77	61,85

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 276 800	-	-	1 276 800
Fond, yttre underhåll	15 440 068	-	-1 410 972	14 029 096
Balanserat resultat	-1 872 173	-82 646	1 410 972	-543 846
Årets resultat	-82 646	82 646	416 314	416 314
Eget kapital	14 762 050	0	416 314	15 178 364

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-543 846
Årets resultat	416 314
Totalt	-127 532

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	855 663
Att från yttre fond i anspråk ta	-307 723
Balanseras i ny räkning	-675 472
	-127 532

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

4

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		10 540 273	10 373 218
Rörelseintäkter		3 896	1 498
Summa rörelseintäkter		10 544 169	10 374 716
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-7 274 332	-8 530 418
Övriga externa kostnader	8	-518 949	-438 074
Personalkostnader	9	-325 201	-306 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 541 275	-860 784
Summa rörelsekostnader		-9 659 757	-10 135 509
RÖRELSERESULTAT		884 412	239 207
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 648	10 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-495 745	-332 352
Summa finansiella poster		-468 098	-321 853
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		416 314	-82 646
ÅRETS RESULTAT		416 314	-82 646

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	36 670 253	36 856 464
Markanläggningar	12	2 218 639	757
Maskiner och inventarier	13	149 964	168 708
Pågående projekt		66 360	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 105 216	37 025 928
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 105 216	37 025 928
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 294	98 823
Övriga fordringar	14	14 805	26 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	318 286	267 791
Summa kortfristiga fordringar		372 385	392 783
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 279 495	6 091 590
Summa kassa och bank		4 279 495	6 091 590
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 651 880	6 484 373
SUMMA TILLGÅNGAR		43 757 096	43 510 302

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 276 800	1 276 800
Fond för yttre underhåll		14 029 096	15 440 068
Summa bundet eget kapital		15 305 896	16 716 868
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-543 846	-1 872 173
Årets resultat		416 314	-82 646
Summa fritt eget kapital		-127 532	-1 954 818
SUMMA EGET KAPITAL		15 178 364	14 762 050
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 000 000	4 000 000
Övriga långfristiga skulder		200	200
Summa långfristiga skulder		4 000 200	4 000 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 734 831	22 904 853
Leverantörsskulder		136 530	127 274
Skatteskulder		7 604	24 932
Övriga kortfristiga skulder		152 525	133 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 547 042	1 557 640
Summa kortfristiga skulder		24 578 532	24 748 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 757 096	43 510 302

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	6 091 590	5 548 153
Resultat efter finansiella poster	416 314	-82 646
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 062 913	860 784
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 479 228	778 138
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 398	-46 101
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 520	-118 699
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 495 105	613 338
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-4 142 201	95 099
Kassaflöde från investeringar	-4 142 201	95 099
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-165 000	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-165 000	-165 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 812 095	543 437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 279 495	6 091 590

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rösjön i Sollentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning. Det är första gången som föreningen tillämpar K3 och att ingen justering av jämförelsesiffrorna har gjorts.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-3,64 %
Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,35-25 %
Markanläggningar	3,33 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	19 200	15 800
Hysesintäkter, lokaler	70 300	68 500
Hysesintäkter, p-platser	491 467	465 478
Årsavgifter, bostäder	9 886 330	9 708 239
Övriga intäkter	76 872	116 699
Summa	10 544 169	10 374 716

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	171 651	218 212
Fastighetsskötsel	333 277	411 524
Snöskottning	28 764	26 039
Städning	246 276	244 298
Trädgårdsarbete	305 113	189 638
Övrigt	75 011	14 106
Summa	1 160 093	1 103 817

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	31 638	0
Bostäder VVS	0	10 261
Reparationer	332 017	296 881
VA	9 825	45 989
Summa	373 480	353 131

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Handledare	0	17 550
Yttreunderhåll	0	153 476
Stående stammar	0	1 531 520
Soprumsdörrar	0	373 080
Ventilation	0	40 238
Övrigt Underhållsplan	162 858	0
Bostäder VVS	68 925	0
VA	36 750	0
Värme	1 350	0
El	37 840	0
Balkonger	0	21 000
Summa	307 723	2 136 864

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 958 469	1 581 828
Sophämtning	269 898	252 206
Uppvärmning	1 815 017	1 690 113
Vatten	566 165	614 895
Summa	4 609 549	4 139 042

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	7 512	3 496
Fastighetsförsäkringar	254 483	243 735
Fastighetsskatt	322 972	318 522
Kabel-TV	181 529	176 328
Övrigt	56 991	55 483
Summa	823 487	797 564

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	87 679	67 693
Juridiska kostnader	22 918	3 619
Kameral förvaltning	254 904	247 936
Revisionsarvoden	37 886	37 886
Övriga förvaltningskostnader	115 563	80 940
Summa	518 949	438 074

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	64 381	48 295
Styrelsearvoden	260 820	257 000
Övriga personalkostnader	0	938
Summa	325 201	306 233

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	495 745	332 249
Övriga räntekostnader	0	103
Summa	495 745	332 352

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	52 807 101	52 807 101
Årets inköp	1 857 202	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 664 303	52 807 101
Ingående ackumulerad avskrivning	-15 950 637	-15 111 297
Årets avskrivning	-2 043 413	-839 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 994 050	-15 950 637
Utgående restvärde enligt plan	36 670 253	36 856 464
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 140 399</i>	<i>2 140 399</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 905 000	142 628 000
Taxeringsvärde mark	99 316 000	92 336 000
Summa	285 221 000	234 964 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 457	0
Årets inköp	2 218 639	3 457
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 222 096	3 457
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 700	0
Årets avskrivning	-757	-2 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 457	-2 700
Utgående restvärde enligt plan	2 218 639	757

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	317 719	317 719
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	317 719	317 719
Ingående ackumulerad avskrivning	-149 011	-130 267
Avskrivningar	-18 744	-18 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-167 755	-149 011
Utgående restvärde enligt plan	149 964	168 708

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	14 852	26 216
Övriga fordringar	-47	-47
Summa	14 805	26 169

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	292	292
Fastighetsskötsel	92 049	83 036
Försäkringspremier	42 017	40 213
Förvaltning	71 887	64 970
Kabel-TV	49 997	45 376
Övr förutb kostn uppl int	16 173	11 827
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 871	22 077
Summa	318 286	267 791

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2023-02-28	2,96 %	3 885 440	3 885 440
Swedbank	2025-12-22	2,83 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2023-01-28	2,71 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2023-01-28	2,71 %	15 849 391	16 014 391
Summa			26 734 831	26 899 831

Varav kortfristig del

22 734 831

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

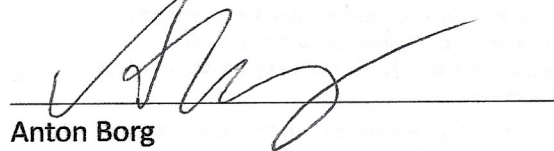
NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	26 000	26 000
El	204 608	296 912
Förutbetalda avgifter/hyror	876 397	855 564
Uppkost bredband	379	0
Uppvärmning	254 152	259 843
Utgiftsräntor	118 087	51 392
Vatten	48 330	49 113
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 089	18 816
Summa	1 547 042	1 557 640

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 009 900	33 009 900
Summa	33 009 900	33 009 900

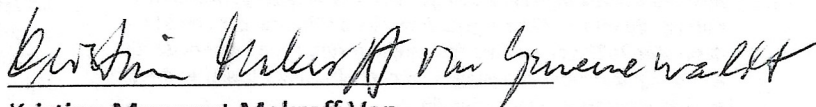
Underskrifter

Sollentuna 2023 - 05 - 09

Ort och datum



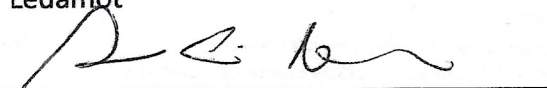
Anton Borg
Ledamot



Kristina Margaret Makroff Von
Gruenewaldt
Ledamot



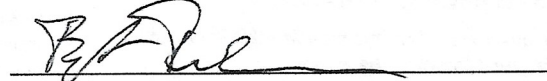
Kenth Holmström
Ledamot



Sven Eric Nilsson
Vice ordförande



Maria Lindebro
Ledamot

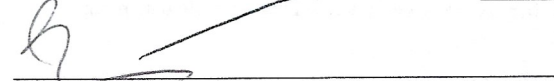


Bengt Petersson
Ledamot

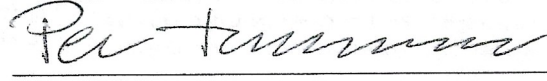


Jan Edenfäll
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 11



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor



Per Thelander
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Rösjön
Org.nr. 714800-2897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rösjön för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 osäkerhetsfaktorn 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. B)

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Rösjön för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

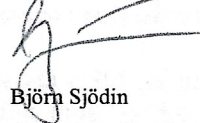
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

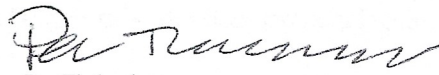
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild

betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2023



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor



Per Thelander
Internrevisor

Björn Sjödin
Focus Revision AB

Stockholm den 10/5-2023

Ledningens uttalande till föreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av BRF Rösjöns årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2022-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2019-03-18 särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.


Lämnad information

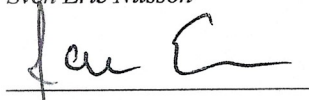
- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper

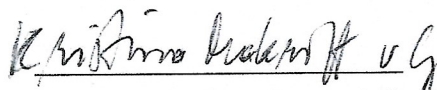
- styrelsen
- anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
- andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till er om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

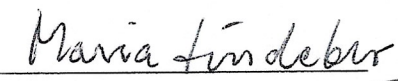
Övrigt

Vi bekräftar härmed att ingen i företagsledande ställning, eller dem närstående, är eller har varit så kallad politiskt exponerad person (PEP) såsom det definieras i penningtvättslagen (2009:62).


Sven Eric Nilsson

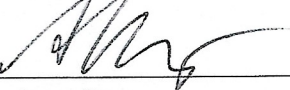

Jan Edenfäll

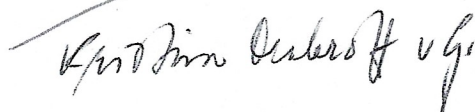

Kristina Makroff von Gruenewaldt


Maria Lindebro


Kenth Holmström


Bengt Petterson


Anton Borg



1

Motion till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön.

Datum: 2023-02-04

Motionär: (namn, läg.nr, ev. adress)

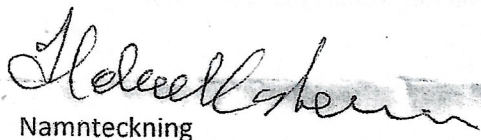
Helene Kosterman, 0114

Motion Jag föreslår att stämman beslutar att:

Sätta upp en låsbar grind, som man kan öppna med fjärrkontroll, vid infarten till parkeringsdäcket.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Eftersom det har förekommit inbrott, stölder och förstörelse på bilarna på parkeringsdäcket, behövs det en låsbar grind, som försvårar för tjuven att utföra sitt brott.



Namnteckning

Helene Kosterman

2

Motion till årsstämma i Bostadsrättsföreningen Rösjön.

Datum: 2023-02-04

Motionär: (namn, läg.nr, ev. adress)

Helene Kosterman, 0114

Motion Jag föreslår att stämman beslutar att:

Elinstallationer i lägenheterna uppdateras till ny standard.

Motivering och bakgrund till förslaget:

I många lägenheter finns det gamla elinstallationer, med ojordad el och inga jordfelsbrytare. Detta medför en brandrisk.

Namnteckning



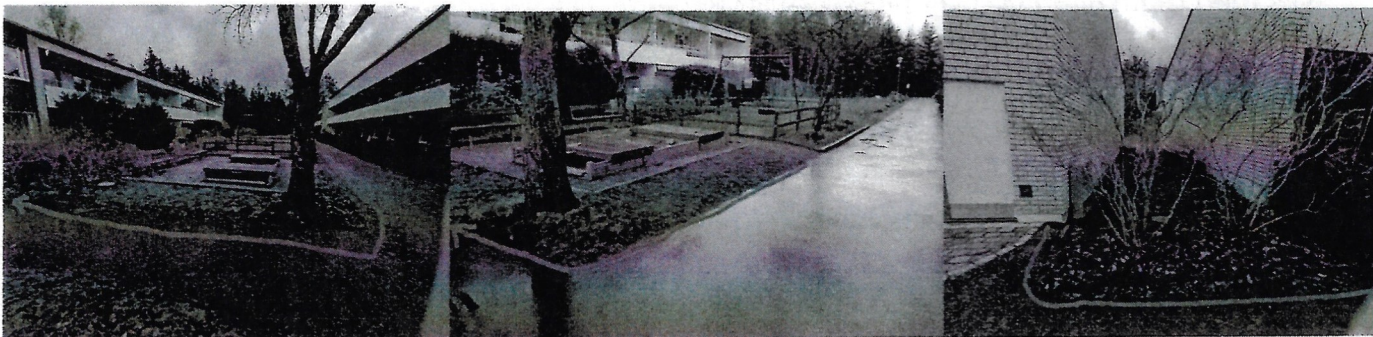
Helene Kosterman

2023-02-28 Motion angående utemiljö i nedre området: Kantstenar längs vägen.

Med stöd av bifogade bilder vill vi visa att vi får intrycket av att kvaliteten i utemiljön inte är densamma på alla platser inom bostadsrättsföreningens område. Mer specifikt verkar renoveringsarbetet med utemiljön i nedre området avseende kantstenar inte vara helt avslutat. Dessutom har vi vid enstaka tillfälle upplevt bristande information angående arbete med utemiljö, där det verkar som att inte alla medlemmar fått ta del av samma (muntliga) information.

I de bifogade bilderna har det markerats var kantsten verkar fattas och bör åtgärdas, och det syns tydligt var gräsmattan bör förbättras.

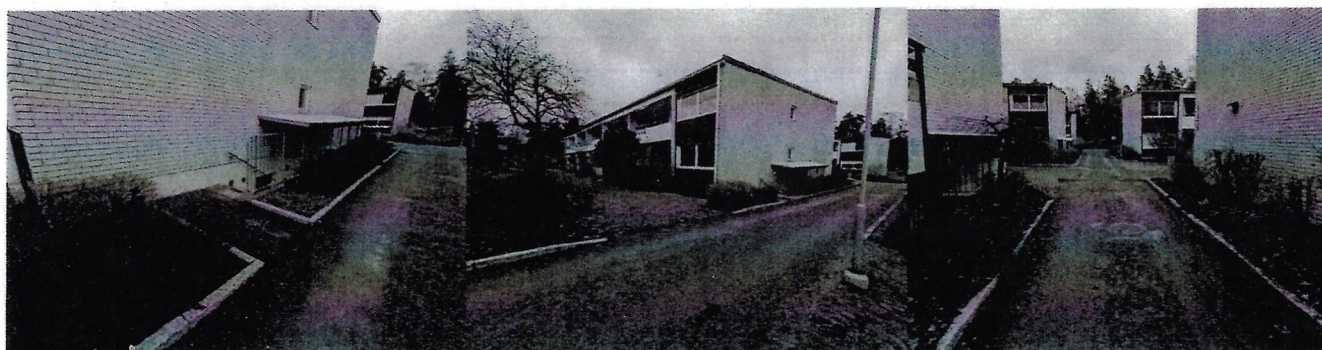
Motionen föreslår att utemiljön färdigställs med kantstenar på de platser där dessa fattas, samt att dåliga kantstenar förbättras eller byts ut. Det bör underlätta vårt förslag om återsådd av gräs på de områden detta har skadats. Detta så att området som helhet får en likvärdig utemiljö.



Kantstensförslag Lomvägen 50



Kantstensförslag Lomvägen 46



Kantstensjämförelse Nedre området

*Joakim Romson
Gunvor Segström
Mikael Stenman & Cecilia Hofving
Tina Skagerfält*

Motion till årsstämma Bostadsrättsföreningen Rösjön

1. Påminnelse om min motion att sätta upp handledare på södra sidan av trappan mellan Lomvägen 30 och 32, som jag la fram till årsmötet maj 2019. Motionen godkändes på årsmötet men fortfarande har inget hänt. Har heller Inter fått någon återkoppling från styrelse varför inget gjorts.

Olle Thorstensson, lgh 136

2. Förbättra gångvägen från trappan från Lomvägen 30 och 32 till trätrappan ner förbi dagis med tex stenmjöl så att den blir lättare att gå på. Föreslår att föreningen kontaktar Sollentuna kommun om upprustning av stigen, som finns där idag och ofta fylls med regnvatten och blir jobbig att gå på.

Används idag av många även från villaområdet.

Olle Thorstensson, lgh 136

3. Ersätt torktumlare och torkskåp med torkrum och där installera Aerotemper (fläktluftvärmare) för att minska gemensam elförbrukning i framtiden.

Olle Thorstensson, lgh 136

4. Sänk temperatur i trapphus och källarförråd till Max +15 grader också för att sänka gemensam elförbrukning.

Olle Thorstensson, lgh 136

5. Önskar få information från styrelsen om Föreningens 10-åriga underhållsplan.

Berit Thorstensson, lgh 136

Med vänlig hälsning,

Olle & Berit Thorstensson, Lägenhetsnr 136

Datum: 2023-03-03



Proposition 1

Styrelsens proposition till extrastämma gällande stadgeändring på grund av lagändring

Proposition:

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Ändra stadgarna enligt bifogat förslag.

Röd text går bort och fet text tillkommer. Ändringar beroende på lagändringen i § 7 och § 12. En justering i § 13 i de fall man inte behöver anmoda och från tidigare lagändringar om tider i § 23 och § 24 (se fet text).

Motivering och bakgrund till förslag:

Första januari 2023 infördes flera förändringar i Bostadsrättslagen, för att föreningens stadgar skall följa lagen behöver förändringar i stadgarna göras.

Yrkande

Styrelsen föreslår att stämman bifaller bifogat stadgeändringsförslag med minst 2/3 röstmajoritet för att sedan på kommande extrastämma åter bifalla stadgeändringarna.

Stadgar för bostadsrättsföreningen Rösjön

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rösjön i Sollentuna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i föreningen 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Föreningen tillåter inte juridisk person som medlem i föreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsuthyrning betalas av den som hyr ut. Årligen erläggs avgift med 10% av gällande prisbasbelopp.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- ytbeläggningen på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter-och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- ytterdörr inklusive tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar: bostadsrättsinnehavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data mm) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat

även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler, men ej kulventiler i direkt anslutning till stamledningarna
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror
- köksfläkt (kolfilterfläkt)

- rensning av vattenlås
- diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, kranar och avstängningsventiler.

Till lägenheten hörande mark och staketanordningar.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande loftgång, balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§ 6

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

§ 7

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig inbegripes bland annat förändring av bärande väggar, större varaktig förändring av exteriör, förändring som ger eller riskerar ge upphov till skador på byggnad eller anläggning, förändring som uppenbart påverkar fastighetens värde negativt. Exteriör förändring som avviker från fastställd standard eller norm får ej heller företagas utan styrelsens godkännande.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

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

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

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

§ 8

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

§ 9

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. Om bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

§ 10

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

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 12

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller,
10. **Om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 7 § första eller andra stycket.**

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

§ 13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten, **om det inte föreligger sådana förhållanden som avser särskilt allvarliga störningar.**

§ 14

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

§ 15

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§ 16

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter med minst två och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Föreningens ordförande väljs på ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastigheter.

Föreningsstämman utser föreningens ordförande. Styrelsen utser inom sig andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av tre styrelseledamöter, varav två i förening, utsedda av styrelsen.

§ 17

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§ 18

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 19

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 20

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 21

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 22

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§ 23

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 24

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst **två veckor** före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 25

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före maj månads utgång.

§ 26

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§ 27

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 28

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

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

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av föreningens ordförande
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande.

§ 29

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse utfärdas genom anslag på föreningens officiella anslagstavlor. Kallelse får utfärdas sex veckor före ordinarie och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma. Kallelse till extra föreningsstämma får utfärdas sex veckor före och skall utfärdas senast två veckor före extra föreningsstämma.

§ 30

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som äger två (eller flera) bostadsrätter i föreningen har en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 31

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

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.

§ 32

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 33

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 34

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 35

Meddelanden delges genom anslag på föreningens officiella anslagstavlor eller genom utdelning.

FONDER

§ 36

Inom föreningen skall bildas och hållas följande fond:

- Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp enligt underhållsplan. Om underhållsplan saknas skall årligen avsättas motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

§ 37

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma XXXXX och XXXXX, samt reviderats vid extra stämma XXXXX samt ordinarie stämma XXXXX.

Sollentuna den

Bostadsrättsföreningen Rösjön

.....

.....