

Årsmöte för 2024 års verksamhet Bostadsrättsföreningen Vilbohem

Kallelse

Som tidigare meddelats kallas medlemmarna i Brf Vilbohem till ordinarie stämma som hålls i föreningslokalen i källaren, onsdagen den 14 maj kl. 18.00 för behandling av ärenden enligt följande dagordning.

Efter mötet bjuds det på någon form av förtäring.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämordförande
4. Anmälan av stämordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och en suppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - a) Beslut gällande gårdsfest
 - b) Eventuella motioner
 - c) Propositioner

Nya stadgar där de huvudsakliga ändringarna är
ändring i lag om ekonomisk förening, bostadsrätts
innehavarens rättigheter/skyldigheter vid inbrott

och åverkan samt för att kunna möjliggöra digital kommunikation.

Internet/tv avtal för att kunna teckna gemensamt gruppavtal för internet/tv med TV Bas HD och bredband 100/10.

18. Mötets avslutande

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Brf. Vilbohem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december **2024**.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1945. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-08-09. Föreningen jobbar med ständiga förbättringar och till hjälp har föreningen en dokumenterad förbättringsplan.

Fastighet

Fastigheten byggdes 1944-1945 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar utan hiss.

Fastighetsbeteckning : Undret 2

Fastigheten är försäkrad genom Söderberg och Partners (Folksam).

Byggnadens uppvärms med hjälp av fjärrvärme.

Lägenheter och lokal

Föreningen upplåter 14 lägenheter, 1 bostadsrättslokal och inga parkerings/garageplatser. Lokalens verksamhet är begränsad till hårfrisering.

Förvaltning/medlemskap/avtal

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, där även vår hemsida finns.

EON förser fastigheten med fjärrvärme och är även nätägare då det gäller el distributionen.

Avtal gällande elhandel är tecknat med Vattenfall.

Wisma/SPC stöttar föreningens ekonomiska redovisningsprogram.

Tele 2 förser fastigheten med kabel-TV.

Din Bostadsrätt (tidsskrift) till medlemmarna förmedlas genom Bostadsrätterna

Underhåll/Förbättringar

Under 2024 har följande underhåll utförts sockelrenovering och ventilationsrenovering och OVK, i bokföringen benämnt fastighetsförbättringar.

Se bilaga Underhållsplan år 2025-2029.

Överlåtelse/lägenheter

Vid årets slut fanns det 14 lägenheter och en lokal.
Två överlåtelse har skett 2024.

Styrelsen hade följande sammansättning:

Tanja Smith, ordförande
Christer Holst, kassör
Camilla Nilsson, sekreterare
Henrik Hulander, suppleant

Mikael Sjögren, revisor
Stefan Mårtensson, revisor
Jörgen Kullenberg, suppleant

Samtliga styrelseledamöter och suppleanter valdes på ett år.

Styrelsen har under året avhållit 17 st protokollförda sammanträden.
Årsmöte gällande 2023 års verksamhet avhölls 2024-05-14.

Räkenskap till självförvaltning

Som tidigare beslutats har självförvaltning varit i bruk under året. Totalt har 11 lägenheter lagt ner och registrerat 304 timmars arbete. Alla som hjälpt till får rabatt på årsavgiften i enlighet med fattat beslut. Summan rabatt meddelas berörda lägenheter i maj månad 2024.
Under året har självförvaltningen 2023 reglerats.
Rabatt på årsavgiften blev totalt 28 600 kronor.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultatberäkning och balansräkning.
Styrelsen föreslår att årets överskott på kronor 21 775 krediteras tidigare balanserat underskott på kronor 175 944.

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VILBOHEM.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen faställes
att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas
Ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 13/3 2025



Stefan Mårtensson



Jörgen Kullenberg

Brf. Vilbohem kommentarer gällande Balansräkning och Resultaträkning Bokslutsåret 2024.

Not 1 : Byggnader och mark innefattar Fastighet, Avskrivning fastighet och grundförbättringar. Fastigheten redovisas till nettovärde efter avskrivningar.

Not 2 : Ny och ombyggnader innefattar Ombyggnad tvättstuga, Cykelskjul, Bastu, Källarombyggnad , Brandskyddsåtgärder och Fastighetsförbättringar.

Not 3 : Trädgård innefattar Plank samt uteplats tr.C.

Not 4 : Inventarier innefattar torktumlare inköpt 2023.

Not 5 : Övriga fodringar innefattar tillgodo på skattekontot.

Not 6 : Avsättning till yttre rep. fonden är gjord med 40 188 kr. vilket motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Not 7 : Skulder till kreditinstitut innefattar föreningens lån (Handelsbanken)

Lån	Amortering/år	Ränta	Skuld 231231	Villkorsändring
489683	20 000	1,670	86508	2025-03-01
516015	10 000	2,890	206627	2025-06-01
565796	30 000	3,930	158 960	2028-01-30
676481	7920	4,19	260040	2026-04-30
678807	18600	4,09	610700	2027-04-30
Summa	86520		1322835	

Not 8 : Övriga avgifter innefattar överlåtelseavgifter, pansättningsavgifter samt förseningsavgifter.

Självförvaltningen för 2022 har under året gett rabatt på årsavgiften, totalt 27 800 kronor

Not 9 : Driftskostnaderna fördelar sig enligt nedan:

År	2024		2023	2022	2021
El	27439		19190	32770	25539
Fjärrvärme	181498		177028	155987	151414
VA	53541		49219	35250	36777
Renhållning	7919		8100	7936	7745
Rep o underhåll	29512		20030	17355	28471
Trädgård	1729		4942	5563	6252
Kabel TV	27323		25982	23572	22906
Fastighetsskatt	24506		23526	22536	36141
Försäkringspremie	29774		27316	23753	22199
Gårdsfest	850		1906	1985	800
Styrelsearvode	2997		2997	0	0
Revisionsarvode	500		500	0	0
Årsavgift bostadsrätterna	4440		4440	6420	4330
Bankkostnader	1083		1062	1066	1045
Totalt	393111		366238	334193	343619

Not 10 : Avskrivningarna fördelar sig enligt följande:

År	2024		2023	2022	2021	Avskr. %
Fastighetsförbättringar	24687					4
Fastighet	14517		14517	14517	14517	1
Ombyggnad tvättstuga	24639		24639	24639	24639	10
Cykelskjul	875		875	875	875	2
Bastu	1567		1567	1567	1567	2
Källarombyggnad	8470		8470	8470	8470	10
Brandskyddsåtgärder	10064		10064	10064	10064	10
Trädgård o markanläggning	0		0	5	7177	5
Plank	6225		6225	6225	6225	5
Uteplats tr.c	2489		2489	2489	2489	5
Uppskrivningsfond	20000		20000	20000	20000	2
Inventarier	8535		8535	0	0	20
Totalt	122068		97381	88851	96023	

BALANSRÄKNING		2024-1231	2023-1231	2022-1231
TILLGÅNGAR	Not			
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	1	466919	481436	495953
Ny och ombyggnader	2	767144	220280	265895
Trädgård och markanläggning	3	103334	112048	120762
Uppskrivning fastighet		700000	720000	740000
Inventarier	4	25604	34139	0
Summa anläggningstillgångar		2063001	1567903	1622610
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		0	0	0
Övriga fordringar	5	462	258	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0	0
Summa kortfristiga fordringar			258	44
Kassa och bank		159775	106547	205085
Summa omsättningstillgångar		160237	106805	205129
SUMMA TILLGÅNGAR		2223238	1674708	1827739
KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser		16100	16100	16100
Yttre fond	6	0	193872	153687
Uppskrivningsfond		1000000	1000000	1000000
Summa bundet kapital		1016100	1209972	1169787
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust		-175944	-415546	-459078
Årets resultat		21775	45731	83716
Summa fritt eget kapital		-154169	-369815	-375362
Summa eget kapital		861931	840157	794425
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	1322835	793095	992702
Summa långfristiga skulder		1322835	793095	992702
Kortfristiga skulder				
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38472	41456	40612
Summa kortfristiga skulder		38472	41456	40612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2223238	1674708	1827739

RESULTATRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter	Not			
Årsavgift		568006	527222	519076
Övriga avgifter	8	3558	60	1435
Summa rörelsens intäkter		571564	527282	520511
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader	9	393111	366239	334193
Avskrivningar	10	122068	97381	88851
Summa rörelsens kostnader		515179	463620	423044
Rörelseresultat		56385	63662	97467
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter		204	213	16
Räntekostnader		34814	18144	13767
Summa finansiella poster		34610	17931	13751
Resultat efter finansiella poster		21775	45731	83716
Årets resultat		21775	45731	63716

Fastigheten Undret 2 i Malmö.

Fastighetens byggnadsvärde: 1 451 653 kr.

Grundförbättringar: 97 000 kr.

Ansvarsförbindelser: Inga

Taxeringsvärde: 13 396 000 kr.

Fastighetsinteckningar: 1 791 100 kr.

Brandförsäkring: Fullvärde

Föregående års överskott på 45 731,37 kr. har krediterats balansresultatet i enlighet med årsmötets beslut.

Allmänna upplysningar

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen

Föreningen innehar marken med äganderätt

Föreningen utgör inte en del av någon samfällighet

I föreningen finns en uppdaterad underhållsplan

Nyckeltal

- Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: 529
- Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt eller hyra: 1224
- Sparande/kvm: 133
- Räntekänslighet: 2,3
- Energikostnad/kvm: 243
- Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt: 1224
- Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter: 99

Kassaflödesanalys	20240101- 20241231
Rörelseresultat	56385
Justerade avskrivningar	122068
Erlagd ränta	-34814
Erhållen ränta	204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143843
Minskning(+)/ökning(-) av Anläggningstillgångar	-617166
Minskning(+)/(-)ökning av fordringar	-204
Minskning(-)/ökning(+) av skulder	
Långfristiga skulder	-529740
Kortfristiga skulder	-2984
	53229
Förändring av likvida medel	53229
Likvida medel vid årets början	106547
Likvida medel vid årets slut	159776

Nettoomsättning

Intäkterna består av årsavgifter och övriga avgifter (se not 8). Intäkterna bekostar driftkostnaderna enligt not 9 (observera att varje lägenhet (medlem) tecknar egna abonnemang för bredband och TV) samt amortering och räntekostnader för lån.

Malmö 2025-03-09

Tanja Smith

Christer Holst

Camilla Nilsson

Tanja Smith

Christer Holst

Camilla Nilsson

Underhållsplan Brf Vilbohem 2025-2029

	2025	2026	2027	2028	2029	Kostnad (SEK)
Tak entre						100 000,00 kr
Staket/trädgård						30 000,00 kr
Ombyggnad föreningslokal						40 000,00 kr
Måla trappuppgångar						200 000,00 kr
Fasad						1 500 000,00 kr
Gemensam el,solceller						800 000,00 kr

summa 2 670 000,00 kr

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Vilbohem
organisationsnummer 746000-1238

OM FÖRENINGEN

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

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 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 34 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 35 Ansvar för ändringar och installationer
- § 36 Brand- och vattenledningsskador
- § 36a Ersättning för inträffad skada
- § 37 Balkong, altan och takterrass
- § 38 Felanmälan
- § 39 Gemensam upprustning
- § 40 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 42 Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 43 Användning av bostadsrätten
- § 44 Störningar m.m.
- § 45 Tillträdesrätt
- § 46 Andrahandsupplåtelse
- § 47 Inneboende

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

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

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Vilbohem. Styrelsen har sitt säte i Malmö, Malmö kommun.

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

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

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

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

§ 3 Medlemskapsprövning - juridisk person

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

§ 4 Medlemskapsprövning - fysisk person

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

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

§ 5 Bosättningskrav

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

§ 6 Andelsägande

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

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

§ 8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på 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.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 10 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5 %.

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

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

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

§ 10 Övriga avgifter

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

§ 11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro. 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 m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16.

§ 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som 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. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisoremas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

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

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

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid 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 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. Underårige medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företräddas 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 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

§ 23 Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

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

§ 24 Konstituering

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

§ 25 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.

§ 26 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför 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).

§ 27 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.

§ 28 Firmateckning

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

§ 29 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

§ 31 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 32 Revisor

Föreningsstämma 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.

§ 33 Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 34 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer,

kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.

- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- ventilationsaggregat, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- brandvarnare

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

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

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

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

§ 35 Ansvar för ändringar och installationer

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

§ 36 Brand- och vattenledningsskador

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

§ 36 a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 37.

§ 37 Balkong

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

§ 38 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.

§ 39 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.

§ 40 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, 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.

§ 41 Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt 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 och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 42 Förändring i lägenhet

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

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

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

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

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 43 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.

§ 44 Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 45 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.

§ 46 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.

§ 47 Inneboende

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

FÖRVERKANDE

§ 48 Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43

§ 49 Hinder för förverkande

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

§ 50 Ersättning vid uppsägning

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

§ 51 Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

§ 52 Meddelanden

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

§ 53 Framtida underhåll

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

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 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 kan ha 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 röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

Den

Och

Den

Malmö ÅÅMMDD

Bostadsrättsföreningen Vilbohem, organisationsnummer 746000-1238

Tanja Smith

Camilla Nilsson

Christer Holst

Proposition till årsmötet den 14 maj 2025 i Brf Vilbohem Malmö.

Gruppavtal Tele 2 Internet och TV

Bakgrund

Idag 2025 sitter vi bostadsrättsinnehavare i våra lägenheter och betalar ca 500-1000 kronor för olika basutbud och Internet. Dessutom betalar föreningen 7000 kr kvartalet bara för att vi ska få Internet och TV. Då vi har ett COM hem hus är det mycket förmånligare för oss alla om vi tecknar ett gruppavtal. Ett gruppavtal skulle kosta ca 370 kronor i månaden per hushåll och faktureras bostadsrättsföreningen kvartalsvis. Då ingår, distributionsavtal, digital TV bas HD och Internet 100/10. Detta gruppavtal tecknas på 5 år. Avgiften skulle då behöva höjas med 370 kr men då kan vi säga upp alla våra egna avtal med Tele2. Om man vill ha mer/snabbare Internet eller ytterligare TV paket finns möjlighet att teckna separata avtal och bekosta detta enskilt.

Förslag till beslut

Jag/vi föreslår att föreningsstämman beslutar om att teckna gruppavtal med Tele2 som ska börja gälla så fort som möjligt, kanske redan till sommaren. Detta för att få ner kostnaderna på TV basutbud och Internet 100/10.

Malmö 24/4-25

Ort och datum

Tanja Småberg

Namn ordförande