



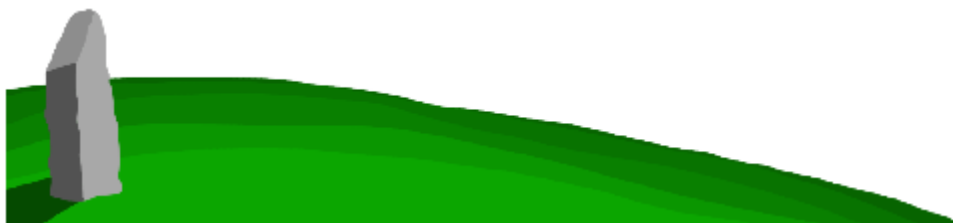
Högestens Atriumhus Ekonomisk Förening

Årsredovisning

2021



Innehåll	Sid
- Kallelse till föreningsstämma och dagordning	1
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Underskrifter	3
- Resultaträkning 2021	4
- Balansräkning per 2021-12-31	5
- Budget 2022	6
- Soliditet	7
- Avskrivningar	7
- Revisionsberättelse	8
- Förvaltningsplan	9
- Stadgar	10-13
- Upplysningar, ordningsregler mm	14-18
- Karta över vårt område	19
- Mediautbud	20
- Ansvarsfördelning VA-system	21
- Ansvarsfördelning EL-system	22
- Anmälan om köp och ansökan om inträde	23



Kallelse

Medlemmarna i Högestens Atriumhus ekonomisk förening kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Datum: Onsdag 27 April
Tid: Kl 19.00
Plats: Torslandaskolan matsal

19.00 Genomgång asfaltering

Dagordning från 19.30

1. Val av ordförande och sekreterare för stämman
2. Val av två justeringsmän och två rösträknare för stämman
3. Fråga om stämman utlyst inom behörig tid
4. Godkännande av dagordningen
5. Information från styrelsen
6. Årets projekt, Asfaltering och Elskåp.
7. Föredragning av redovisningshandlingarna för det gångna räkenskapsåret
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Godkännande av resultaträkningen för 2021
10. Fastställande av balansräkningen per 2021-12-31
11. Beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om disposition av årets resultat
13. Beslut om ersättning till styrelsen och revisorer 2022
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av ordförande i styrelsen, en av styrelseledamöterna
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av ledamöter i valberedning
18. Gransamverkan
19. Förvaltningsplan
20. Motioner
21. Beslut om årsavgift för 2023
22. Ev övriga frågor



Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2021.

Styrelsens sammansättning för verksamhetsåret har varit:

Rickard Holst Ordförande, Agneta Wassberg Kassör, Ledamot Mikael Jonsson Sekreterare.

Ledamöter områdesansvar:

Lennart Joheman, Daniel Nordahl, Magnus Marelus, Boye Johansson.

Som suppleant Hans Häggström, Sandra Ernfjord.

Under året har två ledamöter utgått ur styrelsen.

Gräsklippning, Familjen Holst. Snöskottning, Hans Häggström.

Föreningens revisorer har varit Kenneth Olsson F14 och Andreas Antonsson F16,

kontinuerlig överlämning av redovisningshandlingarna har pågått.

Styrelsen har haft åtta (8) protokollförda möten.

26 jan, 3 mar, 13 apr, 18 maj, 15 jun, 31 aug, 19 okt, 24 nov.

Årsmötet 27 April representerades av 13st hushåll, detta genomfördes digitalt.

Vi hade 84st helårsbetalande, vilket är i fas med budget.

6 fastigheter har avtal om laddning för elbil, bilar skall endast laddas i garage med särskilt monterad laddningsstation.

Under året har vi fokuserat på asfaltering och att hålla oss friska från Covid19, vi har genomfört många utskick via epost för att hålla alla informerade om läget med asfalteringen, och vi måste åter igen tacka alla för hanteringen runt de bekymmer som varit med tex parkering och tillgång till gränderna.

Väldigt mycket kraft och tid har lagts på detta både på våra styrelsemöten men framförallt alla extra möten med entreprenören, vilket krävt mycket extratimmar av många i styrelsen.

Viktigt nu att vi inte kör med tyngre fordon/lastbilar i våra gränder som riskerar att förstöra våra avlopp och asfaltytor, 3.5 ton är maxgräns i våra gränder enligt våra gemensamma ordningsregler och de som överskrider detta blir personligt skyldiga till den eventuella skada som kan ske, skyltar in till vårt område skall sättas upp som informerar om begränsningen.

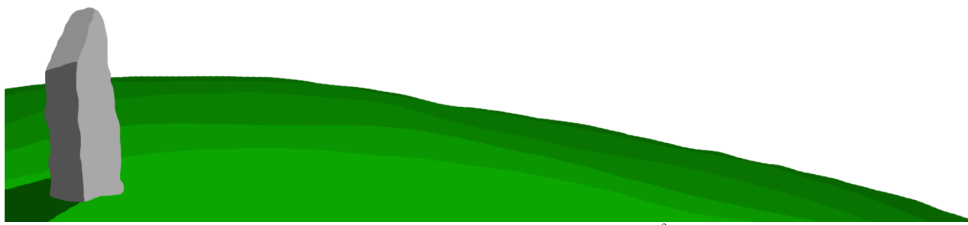
Endast ett fåtal har hjälpt utanför städdagarna där vi har använt vår städpengsöverskott och ändå sänkt våra kostnader betydligt under året, tex upprustning av lekplats och sittytor på Fornborgsgatan.

Under året har 14st fastigheter bytt ägare vilket är mest på ett år genom historien, priser har varierat mellan 4.400.000-6.725.000kr

Vi tog sent beslut att förbereda våra garage för kommande eldragnings med att gräva ner kabelrör redan nu, dessa kostnader är inte budgeterade och gör att betalningen för asfalteringen ligger på gränsen av insamlat kapital och gjort budget ansträngd.

Våra gemensamma proppskåp fortsätter att uppdateras med nya kablar och säkringar, men elektriker tar detta löpande och information delges till de hus som berörs när det är aktuellt.

Boende har överklagat debiterad förseningsavgift till Tingsrätten och detta har tagit onödig tid och kraft från styrelsen, beslut i frågan är ej klart.



Vi genomförde vår (84st)- och höststädning (74st) på samma sätt som tidigare år.

Vi vill att många kommer ut och träffas och gör dessa dagar till en gemensamt trevlig dag.

Det är tillsammans vi kan skapa vårt fina område, och hålla nere våra kostnader.

Vi kommer fortsatt ha aktiviteter som vi behöver hjälp med, så tveka inte utan sträck fram en hjälpsam hand för vårt område, många som gör lite gör det enklare för den enskilde.

Våra gränder är inga vanliga vägar utan gränder, viktigt nu att vi inte belastar våra gränder mer än nödvändigt då vi inser att det kostar mycket pengar att återställa när vi kör sönder dom, vi vill klara oss ifrån att asfaltera om och hålla våra gränder hållbara lång tid framåt. Hjälps nu åt att tillsammans tänka en gång extra innan vi kör med fordon i gränderna.

Styrelsen föreslår att årets resultat, 43 905,30 kr, disponeras enligt följande:

Ökning av balanserat resultat med 43 905,30 kr

Torslanda den 20/1 2022, Rickard Holst

Styrelsens underskrifter

Rickard Holst
Ordförande/sekr

Agneta Wassberg
kassör

Slutat

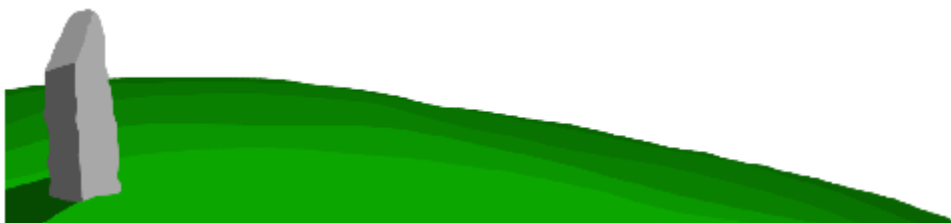
Mikael Jonsson
Sekreterare

Flyttat
Lennart Joheman
Ledamot

Daniel Nordahl
Ledamot

Magnus Marélius
Ledamot

Boye Johansson
Ledamot



RESULTATRÄKNING 2021

Intäkter

	<u>210101-211231</u>	<u>200101-201231</u>
Medlemsavgifter	2 102 700	2 099 200
Asfalteringsavgift avbetalning	166 338	
Hysesintäkter	63 100	50 600
Övriga intäkter	58 421	56 108
SUMMA INTÄKTER	2 390 559	2 205 908

Kostnader

Underhåll:

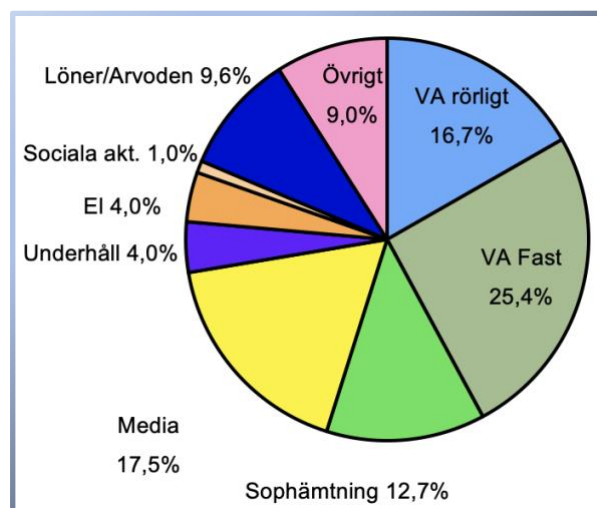
Gemensamma område, material, maskiner mm	64 449	139 523
VA-reparationer, Markarbeten	5 349	5 082
Garagereparationer	11 455	4 100
Media (TV, fiber mm)	351 121	349 124
EI	80 039	68 723
VA (Förbrukn 335 663, Fast 509 432)	845 095	794 752
Sophämtning	255 608	230 145
Arvoden	89 000	90 400
Löner, ersättningar	65 150	55 325
Arbetsgivaravgifter	38 915	30 029
Administrationsomkostnader	6 005	57 989
Försäkringar, skatt	30 180	24 302
Sociala aktiviteter	19 279	12 181
SUMMA VERKSAMHETSKOSTNADER	1 861 645	1 861 675

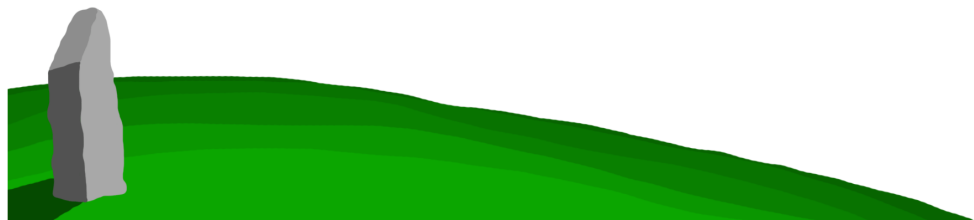
Resultat före avskrivningar & Räntor	528 914	344 233
Avskrivningar enligt plan (not 1)	- 340 667	- 187 471
Ränteintäkter	158	417
Räntekostnader	- 144 500	- 52 459

Resultat efter finansnetto **43 905** **104 720**

Vi klarade av att hålla budget trots det otydliga läget vi hade inför 2021 med hur asfalteringen skulle påverka oss ekonomiskt. Vi har inte fått in alla fakturor för asfalteringen och därav minskad avskrivning och ett plusresultat, i övrigt är resultatet i balans.

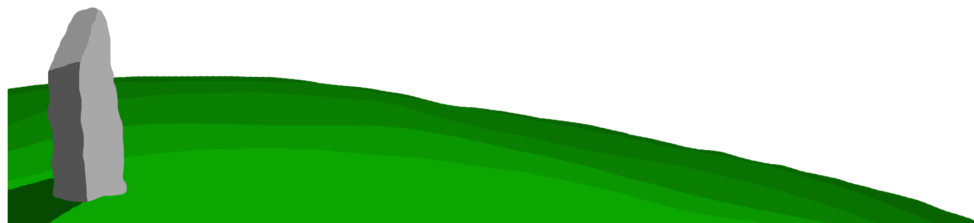
Tårtbitarna påvisar fortsatt stor kostnad för våra vattenavtal i förhållande till våra andra kostnader och kommunen annonserar ytterligare höjning med 7,5% för 2022.





	Ing balans	Period	Utg balans	
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	3 475 068,00	0,00	3 475 068,00
1118	Ack nedskrivn byggnader	-300 000,00	0,00	-300 000,00
1119	Ack avskrivn byggnader	-2 587 692,00	-74 371,00	-2 662 063,00
1129	Avskr garage	-23 906,00	23 906,00	0,00
1130	Mark	68 000,00	0,00	68 000,00
1150	Markanläggningar	750 635,00	0,00	750 635,00
1159	Ack avskrivn markanläggning	-724 070,00	-5 312,00	-729 382,00
1160	Stora lekplatsen	284 359,53	0,00	284 359,53
1169	Ack avskrivn stora lekplatsen	-90 505,00	-14 219,00	-104 724,00
1170	Elarbeten området	429 304,00	199 940,00	629 244,00
1179	Ack avskrivn elarbeten området	-186 564,00	-49 215,00	-235 779,00
1180	Asfaltering området	479 476,00	2 896 686,00	3 376 162,00
1189	Ack avskrivn asfaltering området	-25 257,00	-192 646,00	-217 903,00
1200	Maskiner och inventarier	1 158 617,20	0,00	1 158 617,20
1209	Ack avskrivn maskiner och inv	-1 058 441,20	-28 810,00	-1 087 251,20
S:a Materiella anläggningstillgångar		1 649 024,53	2 755 959,00	4 404 983,53
S:a Anläggningstillgångar		1 649 024,53	2 755 959,00	4 404 983,53
Omsättningstillgångar				
Fordringar				
1510	Kundfordringar	3 000,00	1 216 675,00	1 219 675,00
1700	företallda kostnader	113 190,00	1 903,00	115 093,00
S:a Fordringar		116 190,00	1 218 578,00	1 334 768,00
Kassa och bank				
1930	Checkräkningskonto	3 844 974,68	-1 350 780,70	2 494 193,98
S:a Kassa och bank		3 844 974,68	-1 350 780,70	2 494 193,98
S:a Omsättningstillgångar		3 961 164,68	-132 202,70	3 828 961,98
S:A TILLGÅNGAR		5 610 189,21	2 623 756,30	8 233 945,51
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
2081	Andelskapital	-497 000,00	0,00	-497 000,00
2083	Asfalteringskapital 2021	0,00	-3 239 000,00	-3 239 000,00
2085	Städavgiftsfond	-274 420,50	-34 400,00	-308 820,50
2091	Balanserad vinst/förlust	-861 508,31	-104 720,40	-966 228,71
2099	Redovisat resultat	-104 720,40	104 720,40	0,00
S:a Eget kapital		-1 737 649,21	-3 273 400,00	-5 011 049,21
Långfristiga skulder				
2375	Asfalteringslån SEB (3.700.000)	-3 700 000,00	693 594,00	-3 006 406,00
S:a Långfristiga skulder		-3 700 000,00	693 594,00	-3 006 406,00
Kortfristiga skulder				
2420	Förinbetalade medlemsavg	-2 625,00	-225,00	-2 850,00
2440	Leverantörsskulder	-18 564,00	-16 946,00	-35 510,00
2499	Andra övriga kortfristiga skulder	-22 000,00	22 000,00	0,00
2510	Skatteskuld	649,00	126,00	775,00
2990	Upplupna kostnader	-130 000,00	-5 000,00	-135 000,00
S:a Kortfristiga skulder		-172 540,00	-45,00	-172 585,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-5 610 189,21	-2 579 851,00	-8 190 040,21
BERÄKNAT RESULTAT***		0,00	43 905,30	43 905,30

I kundfordringar finns en boende som bestrider extra administrationsavgift på 500kr för sent betalad föreningsavgift, samt totala fordran på de som valt avbetalningsplan för asfalteringen.



BUDGET 2022

Resultatbudget (tkr)

<u>Intäkter</u>	Medlemsavgifter	2 272
	Hysesintäkter	53
	Övriga intäkter	129
	Asfaltering, delbetalning	135

SUMMA INTÄKTER	2 589
----------------	-------

<u>Kostnader</u>	Underhållskostnader	105
	Mediautbud	351
	Elavgifter	95
	VA-avgifter	920
	Renhållning	280
	Arvoden och löner	156
	Arbetsgivaravgifter	44
	Administrationsomkostnader	8
	Försäkringar, skatt	30
	Sociala aktiviteter	20
	Städöverskott	67

SUMMA VERKSAMHETSKOSTNADER	2 076
----------------------------	-------

Resultat före avskrivningar	513
Avskrivningar	- 360
Ränteintäkter	1
Räntekostnader	- 152

Budgeterat resultat	2
----------------------------	----------

Likviditetsbudget

Ingående saldo	2 494 194
Förbetalda hyror/avgifter	112 243
Leverantörsskuld, Upplupna	-35 510
Medlemsfordran i bokslut	5 500

Intäkter	
Medlemsavg	2 272 100
Hysesintäkter	53 300
Övriga intäkter	129 000
Asfaltering	135 000

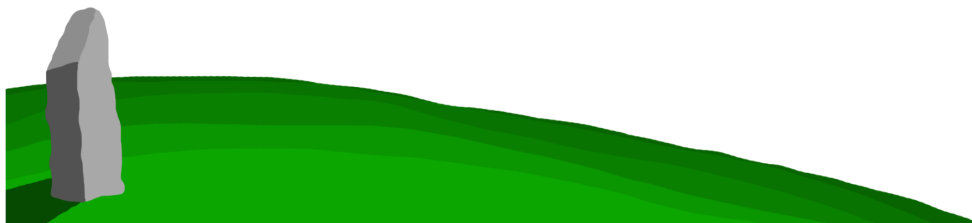
Kostnader	
Verksamhetskostnader	-2 076 000
Asfaltering	-2 300 000
Amortering	-180 000
Räntekostnader	-152 000
Asfaltering extra	-350 000

107 827

Kretslopp & Vatten höjer åter igen med 7,5%, vilket blir 80 tkr högre avgift 2022. Delbetalande för asfalteringen är 50st vilket tas upp som intäkt under året. I budget planerar vi att överklagad administrativ förseningsavgift av boende slutbetalas.

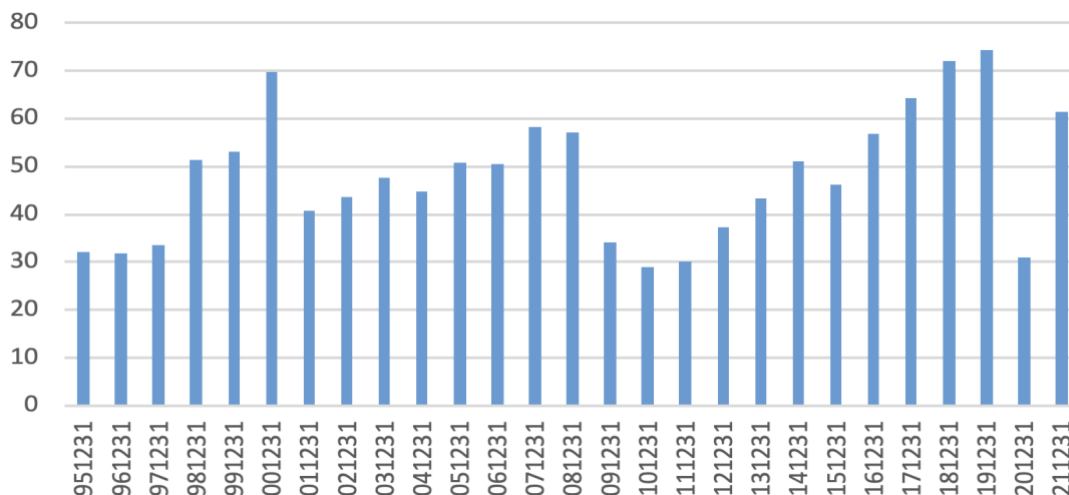
Fortsatt arbete med asfaltering och ny betalningsplan för indexreglerad prishöjning måste hanteras separat utanför budget.

Elavtalet är bundet på fast 3år med 57,38 öre hos Skellefteå kraft till 2022-09-30. Räntan är beräknad på rörligt 5%, total lånekostnad 3.055.000kr vid årets slut. Medlemsavgifter bygger på ett antagande att det är 85 medlemmar som betalar för helår och 75st som deltar i städdagarna, samt frivilliga som hjälper till utanför städdagarna.



SOLIDITET

Föreningens **soliditet**, mätt som (eget kapital + obeskattade reserver) / totalt kapital.



AVSKRIVNINGAR

År 2021

Anskaffn.värde

Årets avskrivningar

<u>Byggnader/Mark</u>	2 030 000		
Garageportar	1 296 017	5%	64 801 kr
Panncentral	106 701	5%	5 335 kr
Området	42 350	10%	4 235 kr
Asfaltering	3 376 162	3,3%	168 740 kr
Lekplats	103 809	5%	5 191 kr
Markarbeten lekplats	180 550	5%	9 028 kr
Elarbeten området	629 244	10%	49 215 kr

306 545 kr

<u>Markanläggningar</u>	697 510		
2016 - Tennisbana staket	53 125	10%	5 312 kr

Maskiner och inventarier

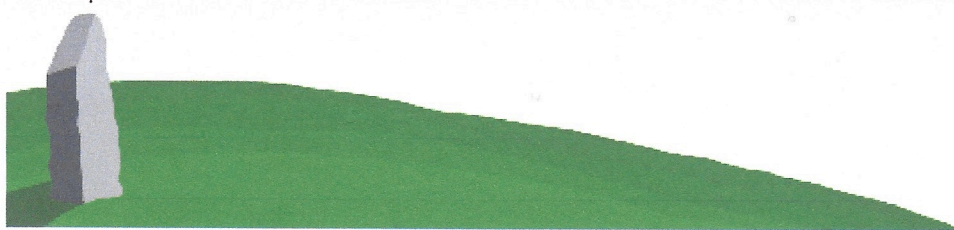
Förteckning från -2010	658 195		slutavskrivet
Förteckning från 2010-	500 422		28 810 kr

Totala avskrivningen 340 667 kr.

Under 2021 inga nya inventarier anskaffats.

Uppskrivning av avskrivningar med asfaltering 3.096.626kr, avskrivning enligt plan -340.667kr, vilket blir en total ökning av avskrivningar 2021 med 2.755.959kr.

Digitala pantbrev på totalt 3.700.000kr finns på föreningens fastigheter 73:1,74:1,76:1,77:1.



Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2021.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Högestens Atriumhus ekonomiska förening för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi gjort de kontroller vi ansett befogade för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel och tillförsäkra oss om att förvaltningen skötts med föreningens bästa i åtanke och i enlighet med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger en god grund för nedanstående uttalanden.

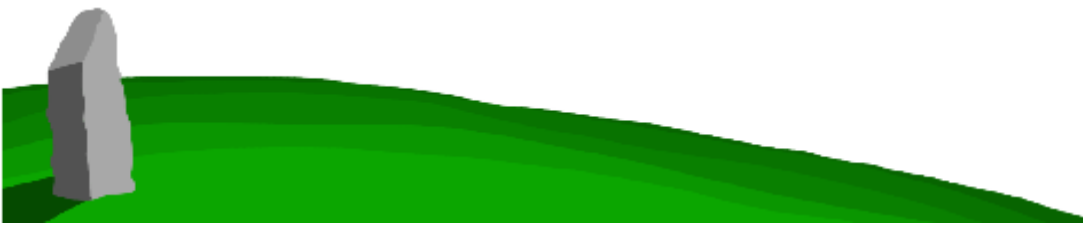
Räkenskaperna har skötts med ordning och reda och årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning i enlighet med god redovisningssed. Vi har inte funnit någon anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingarna och föreningens förvaltning. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Torslanda 2022- 01-25

Internkontroll har genomförts av Kenneth Olsson F14 och Andreas Antonsson F16


.....
Kenneth Olsson


.....
Andreas Antonsson



Förvaltningsplan 2022

Budgeterade löpande åtgärder vid behov - kort sikt:

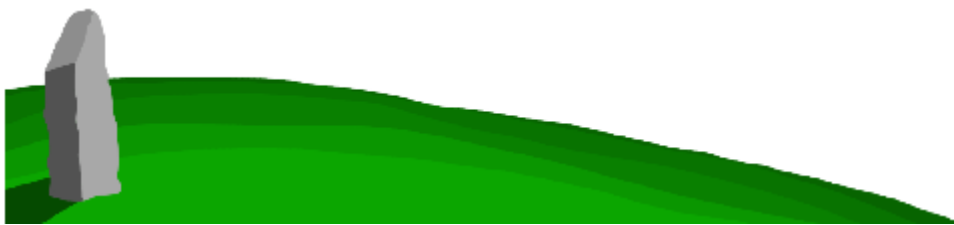
Asfaltering gränder
Lekplatser markytor
Målning parkeringsplatser
Informationsskyltar gränder för fordonstrafik.
Elsäkerhetsarbeten proppskåp i gränder och garage

Löpande åtgärder på framtiden, visst ekonomiskt stöd eftersöks:

Ingående vattenrörsbyten mot huvudmätare
Elåtgärder garage, parkeringar, rätt säkringar, anpassat elbilar/mätare
Upprustning elskåp, ev täcka, måla, byta ut
Golv i PC och UC toaletter
Stambyte avlopp

Vision utanför förvaltningsplanen:

Utbyggnad parkeringar
Elbilsladdning, nya ytor
Fastprisavtal vatten
Ansvarsfördelning garage
Ansvarsfördelning avloppsstammar
Gemensamhetsanläggning
Stöldsäkring parkeringar
Lekplats Fornborgsgatan, lekhus och allmän upprustning
Utomhusyta under tak i anslutning till stora lekplatsen



Tidigare stadgeändringar : 701030, 731126, 740701, 811005, 911028, 980423, 140331

**** PARAGRAF 01 ****

Föreningens firma är: Högestens Atriumhus Ekonomisk Förening.

**** PARAGRAF 02 ****

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom:

- att äga och förvalta fastigheterna Torslanda 73:1, 74:1, 76:1 samt 77:1 i Torslanda församling i Göteborg,
- att förvalta gemensamma ledningar för vatten, avlopp, elström, telefon och centralantenn,
- att tillhandahålla medlemmarna garage,
- att anordna och vidmakthålla biluppställningsplatser och lekplatser,
- att anordna och vidmakthålla ytterbelysning och
- att i övrigt tillvarata medlemmarnas gemensamma intressen, ifråga om de av dem ägda fastigheterna.

**** PARAGRAF 03 ****

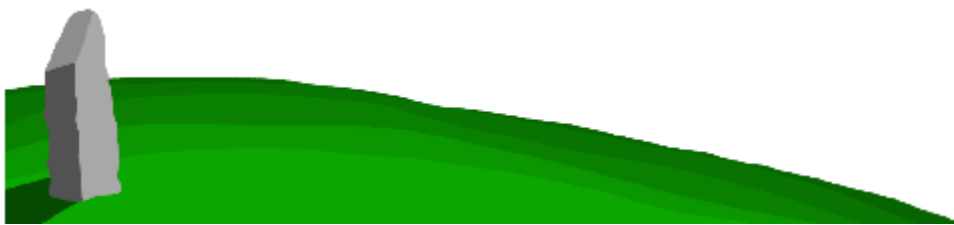
Föreningens medlemmar skola utgöras av ägarna till fastigheterna: Torslanda 73:2 - 73:81 och Torslanda 77:2 - 77:63 i Torslanda församling i Göteborg. För varje fastighet får det dock finnas endast en medlem.

**** PARAGRAF 04 ****

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Göteborg.

**** PARAGRAF 05 ****

Medlem skall delta i föreningen med en insats av kr 3500 för varje fastighet, som medlem äger av de i paragraf 3 ovan angivna fastigheterna och må sålunda delta i föreningen med högre belopp än enkel insats.

**** PARAGRAF 06 ****

Medlem har skyldighet att för varje av honom gjord insats erlægga till föreningen en årlig avgift, uppgående till 1/142 av föreningens driftskostnader med tillägg av erforderligt belopp för fondbildning jämlik paragraf 11 nedan.

Den årliga avgiften bestäms av föreningsstämman, dock till högst 40% av ett prisbasbelopp, och betalas på aktuellt betalningssätt.

**** PARAGRAF 07 ****

Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 7 ledamöter. Dessutom skall det finnas minst 1 och högst 3 suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljs på ordinarie föreningsstämma. Ledamöter skall väljas på upp till 2 år, för att erhålla en balans på sittande tid, så hela styrelsen inte behöver väljas om samma år.

Ledamot (suppleant) skall vara medlem i föreningen, dock må medlems maka/make (motsv.) väljas till ledamot eller suppleant. Medlem och medlems maka/make (motsv.) får ej samtidigt inväljas i styrelsen som ordinarie ledamöter.

Styrelsen är beslutsför när den består av:

- 3 ledamöter: när minst 2 ledamöter (eller suppleanter) är närvarande och eniga om beslutet;
- 4 - 5 ledamöter: när minst 3 ledamöter (eller suppleanter) är närvarande och eniga om beslutet;
- 6 - 7 ledamöter: när minst 4 ledamöter (eller suppleanter) är närvarande och eniga om beslutet.

**** PARAGRAF 08 ****

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen å ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits 2 revisorer jämte 1 suppleant.

**** PARAGRAF 09 ****

Föreningens räkenskapsår är kalenderår (1/1-31/12).

**** PARAGRAF 10 ****

Ordinarie föreningsstämma skall avhållas en gång årligen inom fyra månader efter räkenskapsårets slut. Kallelse till stämma, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall bringas till medlemmarnas kännedom genom utdelning av skriftligt meddelande till de medlemmar som bebo i paragraf 3 angivna fastigheter. Medlem, som ej bebor dylik fastighet, skall skriftligen under sin till styrelsen uppgivna adress kallas genom brev med allmänna posten.

Kallelseåtgärd skall vara vidtagen senast 14 dagar före ordinarie och senast 7 dagar före extra stämma. Medlem kan inlämna motion till föreningsstämman. Den skall vara skriftlig och vara styrelsen tillhanda senast 3 veckor före stämman.

**** PARAGRAF 11 ****

Uppkommen vinst skall, sedan minst i lag föreskriven avsättning skett till reservfond, överföras till en förnyelsefond. Avsättning till den må upphöra när densamma jämte reservfonden uppgår till 35% av det taxerade byggnadsvärdet å föreningens fastigheter.

**** PARAGRAF 12 ****

På ordinarie föreningsstämma skola följande ärenden förekomma till behandling:

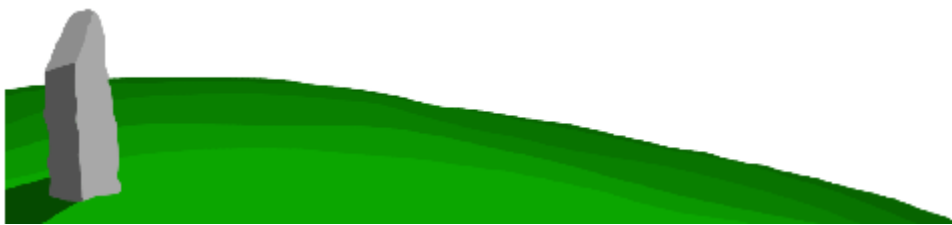
1. Val av ordförande för föreningsstämman.
2. Val av protokollförare samt 2 justeringsmän att jämte stämmans ordförande underteckna protokollet.
3. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning.
4. Föredragning av styrelsens redovisningshandling för sistförflutna räkenskapsåret.
5. Föredragning av revisoreernas berättelse för samma tid.
6. Fråga om fastställande av balansräkning.
7. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
8. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust.
9. Beslut om årsavgift.
10. Beslut om arvode till styrelse och revisorer.
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
12. Val av revisorer och suppleant.
13. Val av valberedning.
14. Övriga ärenden.

**** PARAGRAF 13 ****

På föreningsstämma äger medlem 1 röst för varje insats, som han/hon äger eller på stämman representerar, dock må ingen utöva rösträtt för mer än 1/10 av de på stämman representerade insatserna. Ingen må på grund av fullmakt rösta för mer än en medlem.

**** PARAGRAF 14 ****

Vid såväl frivillig som tvångsmässig överlåtelse av medlems fastighet är medlem förpliktad att jämväl överlåta motsvarande andel i föreningen och tillse, att förvärvaren söker inträde i föreningen. Förvärvaren skall om förvärvet lämna föreningen meddelande och samtidigt ansöka om inträde i föreningen. Förvärvaren blir medlem i föreningen först sedan samtliga avgifter guldits oavsett om dessa belöpa på tiden före eller efter förvärvet, och äger styrelsen vägra bifall till ansökan om inträde till dess förvärvaren fullgjort vad som sålunda åligger honom.



**** PARAGRAF 15 ****

Överlåtelse av andel i föreningen får ske endast i samband med överlåtelse av den mot insatsen svarande fastigheten. Medlem äger icke pantsätta eller annorledes som säkerhet lämna andel i föreningen.

**** PARAGRAF 16 ****

Medlem, som icke iakttagit sina förpliktelser mot föreningen eller som skadar föreningen eller motarbetar dess intressen kan uteslutas ur föreningen.
Utesluten medlem äger icke av föreningen utfå inbetald insats.

**** PARAGRAF 17 ****

Avgående medlem äger icke av föreningen utfå inbetald insats.

**** PARAGRAF 18 ****

Varje medlem är skyldig efter tillsägelse senast dagen före, där detta kan ske, underkasta sig syn av gemensamma ledningar, som av styrelsen eller av styrelsen utsedd person anses påkallad.
Då tillträde till fastighet erfordras för tillsyn och för utförande av reparation och underhållsarbete skall iakttas, att medlem icke förorsakas större olägenhet än nödigt är.

**** PARAGRAF 19 ****

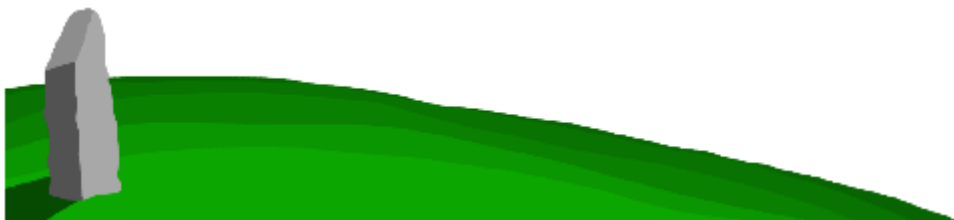
Föreningen fritages från allt ansvar för uteblivet, fördröjt eller försvårat utförande av dess uppgifter, förorsakat av force majeure såsom krig, strejk, lockout, importhinder, trafikrubbing, driftstörning eller andra, utanför föreningens kontroll liggande omständigheter.

**** PARAGRAF 20 ****

Om föreningen upplöses skall föreningens behållna tillgångar delas lika mellan föreningens medlemmar.

**** PARAGRAF 21 ****

Dessa stadgar kan ändras endast efter beslut av föreningstämman. Beslutet är giltigt, om samtliga röstberättigade i föreningen har förenat sig om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande eller av den större majoritet som krävs i vissa fall.



UPPLYSNINGAR, ORDNINGSGREGLER M.M. FÖR MEDLEMMARNA I HÖGESTENS ATRIUMHUS EKONOMISKA FÖRENING

1) FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Detta framgår av § 2 i stadgarna. I anslutning härtill har styrelsen satt upp följande delmål:

- Att försöka bibehålla nuvarande reala avgiftsnivå, dvs ej höja avgiften utöver inflationen, såvida inte oförutsedda händelser och/eller stora kommunala taxehöjningar omöjliggör detta.
- Att soliditeten ökar.
- Att bibehålla en låg räntekostnader genom att i möjligaste mål ej belåna föreningen på löpande kostnader.
- Att upprätthålla en såpass god likviditetsreserv att vi kan finansiera större delen av återinvesteringar och reparationer utan att behöva ta upp nya lån.
- Att i görligaste mån utföra underhållsarbeten i egen regi.

2) FÖRENINGENS ADRESS

Högestens Atriumhus ekonomisk förening
Fornborgsgatan 86, 423 47 Torslanda.
E-post: info@haef.se , Hemsida: www.haef.se

3) STYRELSEN

Väljs på föreningsstämman genom skriftligt förslag från en valberedning. Styrelseledamöternas namn framgår av senaste stämmoprotokoll.

4) MEDLEMS- AVGIFTEN (ÅRSAVGIFT)

Bestäms av föreningsstämman (som brukar bemyndiga styrelsen, att om så erfordras, justera avgiften med $\pm 10\%$). Avgiften kan antingen betalas i sin helhet senast den 31/1 eller kvartalsvis med förfallodagarna 31/1, 30/4, 31/7, 31/10. För sen betalning medför påminnelseavgift och dröjsmålsränta. Medlemsavgiften används för att finansiera vatten, sophämtning, TV-kanalerna, underhåll av föreningens fastigheter och gemensamma anläggningar (lekplatser, tennisbana, gånggator, gräsmattor mm), underhåll av garagen och parkeringsplatserna, belysningen i området mm.

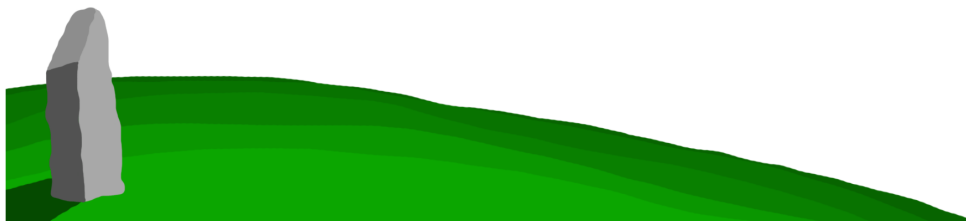
5) FÖRENINGENS FASTIGHETER

Fastighetsbeteckningarna framgår av stadgarna. I klartext omfattar dessa följande:

- F.d. panncentralen och f.d. undercentralen.
- Garagelängor och biluppställningsplatser.
- Tennisbana och lekplatser.
- Gångvägar med ytterbelysning.
- Grönområden med plantering

F.d. panncentralen är uthyrd förutom ett utrymme där föreningen har sina verktyg och redskap.

F.d. undercentralen utnyttjas av styrelsen som expeditionslokal. Här finns dessutom TV-centralen.



6) SKÖTSEL AV FÖRENINGENS FASTIGHETER

Dessa skötes dels av medlemmarna själva, dels på entreprenad. Ex på medlemmarnas skötsel är vår- och höststädning, målning av garagelängor och pc/uc, uppsnyggning av lekplatser, tennisbana och planteringar, sandning (flis) utanför husen vid halt väglag (flis finns vid pc, hämta en spann med flis och ha i beredskap). Ex. på entreprenadskötsel är snöröjning av gångvägar.

7) STÄDDAGAR

Vi har fasta städdagar; tredje lördagen i april (om påskafton infaller då, gäller fjärde lördagen i april) och andra lördagen i oktober.

Avsikten med städdagarna är att snygga upp de gemensamma ytorna och anläggningarna.

Sommarblommor placeras ut på gemensamma platser och de som har ytan som ansvarsområde lämnar in önskemål innan 10 maj.

8a) SKÖTSEL AV HUSEN/HÄNSYN

I ett område som vårt, där husen ligger tätt och vi har stora gemensamma områden, måste de boende ta hänsyn till sina grannar. Vi vill alla att vårt område skall se snyggt och pryddigt ut så att vi trivs här. Därför måste vi alla ta ansvar för detta genom att t ex

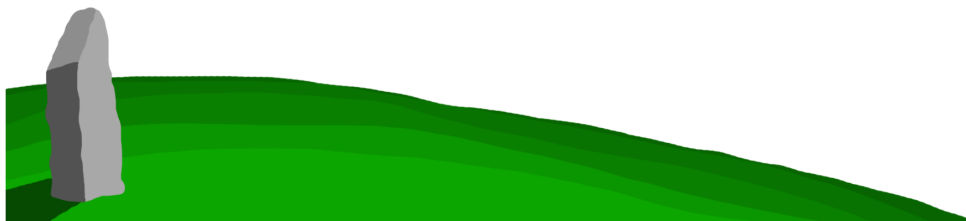
- Hålla våra fastigheter, utifrån sett, välvårdade och i pryddigt skick
- sköta våra rabatter utanför husen på ett hyfsat sätt
- inte skräpa ner i området och plocka upp eventuellt skräp vi ser
- måla husen, staket och grindar, utåt på ett likformigt sätt dvs hus, staket och grindar skall vara vita och fastigheternas överkant skall vara "Torslanda" svart (Jotun Cbas HT030-SS230)
- ej belamra gånggatorna med leksaker, mopeder o dyl.
- ej störa grannar med alltför hög ljudvolym på radioapparater o dyl.
- ej avfyra raketer m.m. inom vårt område eller i närheten av våra hus. Observera olycksriskerna.
- ej mata fåglar i atriet på så sätt att olägenheter uppstår för grannarna.
- närområdet sköts enligt utdelade "städlappar" där varje medlem tilldelats ett eget område.

8b) UTBYGGNADER

Utbyggnader och andra större förändringar på rabatter och angränsande ytor mot husen får ej uppföras utan en skriftlig tillåtelse från styrelsen.

8c) MÅLNING

Ägaren av husets alla ytterväggar bestämmer intervallen och utförandet av underhållet, gäller även vägg mot grannens atriumhusgård. Vid målning av vägg mot grannens atriumgård skall atriumgårdens ägare bestämma kulört och även informeras om om hur arbetet skall utföras. Förändring på husvägg får endast utföras av husägarens eller i samråd med husägaren och bekostas av husägare om inget annat överenskommes.



**9a) VÄRME OCH
VARMVATTEN**

Erhålls från husets egna värmesystem.
Stäng inte av pannans pumpsystem under den varma årstiden utan låt vattnet cirkulera runt i systemet som vanligt. Det mår både pump och ev. radiatorer bra av.

9b) BERGVÄRME

För bergvärme finns ett särskilt framarbetat dokument av föreningen som innehåller föreningens krav, tekniska minimikrav och en checklista vid upphandling. När ni funderar på bergvärme så kontakta föreningen för att få ut ett aktuellt dokument.

**9c) LUFTVÄRME
& LUFT-VATTEN**

Luftvärme kräver en installation som enbart får genomföras på vägg som ej angriper till föreningens mark, ej ut mot gränd eller kommunens mark.
Det innebär således att montering får ske på ägarens egen vägg mot sin egen gård. Observera att den långa vägg mot grannen är grannens vägg, och den får inte användas utan tillåtelse från grannen.

9d) VEDELNING

Vedeldning i området får endast ske med för det ändamål godkänd ved, störning mot granne får inte ske och detta måste beaktas vid en eventuell installation.
Vedeldning skall enbart vara alternativ värmekälla.

10) KALLVATTEN

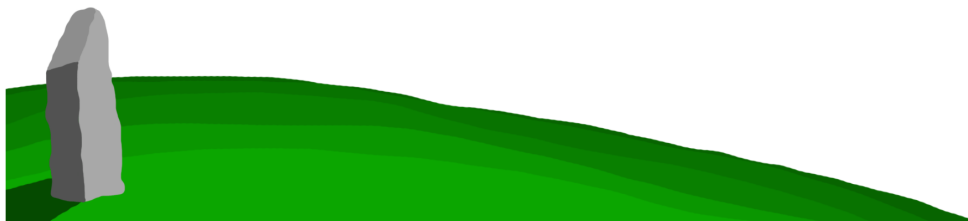
Försörjning av kallvatten till husen regleras genom Gbg Kretslopp & Vatten, vi har 52st av våra 142st hus försedda med Gbg Kretslopp & Vatten's vattenmätare och dessa tjänstgör därför som huvudmätare för Ditt eget och ett antal andra hus. Stäng därför aldrig av kranen vid denna mätare, då stänger du av vattnet för ett antal andra hus också. Behöver Du stänga av vattnet i Ditt eget hus, gör det på din egna avstängningskran. Med anledning av denna konstruktion ingår vattenavgiften i medlemsavgiften. Hus som har dessa 52st huvudmätare måste genomföra och lämna in mätarställning vid våra städdagar.
Vattensystemen ansvaras av respektive fastighet enligt separat ansvarsfördelning, detta är viktigt att se över löpande.

11) SOPSORTERING

Alla sopor sorteras och slängs i våra källsorteringsanläggningar (se särskild utdelad information).

12) FÖRSÄKRING

Föreningens fastigheter är försäkrade genom föreningen. Däremot är det Du har placerat i garaget inte försäkrat genom föreningen.

**13a) PARKERING**

Använd dig av garage och biluppställningsplatser. Parkeringsplatserna är till för alla boende och besökare och kan således inte reserveras åt t.ex eget eluttag eller annan privat egendom utan beslut från styrelse. Det är EJ tillåtet att använda parkeringsplatser som uppställningsplats åt tex släpvagnar, husvagnar, husbilar eller gamla bilar mm. Parkering av stort fordon enstaka dag där plats finns ses ej som uppställningsplats.

Gränderna måste lämnas fria för brand-, ambulans- och färdtjänstbilar. Bilar får ej parkeras **i gränderna!** Gränderna är heller inga förvaringsplatser för leksaker, cyklar, mopeder m.m.

13b) GARAGE

Garagen skall användas till parkering av fordon, det är inte tänkt till förvaring eller extra lagerplats. Uthyrning i andra hand får enbart ske med tillåtelse från föreningens styrelse då garagen tillhandahålls av föreningen, sker detta utan tillåtelse från styrelsen riskeras nyttjanderätten **av garageplats**.

13c) ELFORDON

De som tänkt införskaffa en elbil måste kontakta styrelsen, vi har för närvarande inte ett fungerande elnät för att klara av laddning av elbilar och respektive boende behöver bekosta en korrekt utökning för just sin elbil. Om detta förbigås och det kommer styrelsen till kännedom att laddning sker utan godkännande riskeras nyttjanderätten **av garageplats**.

14) FORDONSTRAFIK

Fordonstrafik är endast tillåtet i våra gränder vid enstaka tillfällen och gäller enbart i- och urlastning med enkelaxlat fordon och maxvikt 3,5 ton.

Återkommande leveranser såsom tex mat, paket, taxi är ej tillåtet, meddela leverantörer vid beställning.

OBS!

Parkering, laddning – och Tvättning av fordon är inte tillåtet.

Kör mycket sakta och var beredd att stanna omedelbart!

Den fastighet som har en transport som ger skador är ansvarig att anmälan sker till föreningen, och att transportören blir medveten om sitt ansvar för skadan.

De småbarnsfamiljer som har grindar mot någon gränd rekommenderas att hålla grinden stängd, så att inte barn kan rusa direkt ut.

Föreningen tillhandahåller flyttbara fartgupp där så önskas, dock högst två per gränd. För att underlätta för cyklar, barnvagnar mm rekommenderas att man täcker halva gränden. Bilkörning är förbjudet på gång- och cykelbanorna som går utmed vårt område i anslutning till gränderna längst in.

15) MOPED- & MOTORCYKELKÖRNING

Det är absolut **förbjudet att köra i gränderna** med dessa fordon. Måste du in med dem bland husen, så stig av och rulla in.

**16) HUNDAR OCH
KATTER**

Rastning av hundar och katter får icke göras inom föreningens område. Det finns gott om skogs- och markområden i vår närhet. Hundar och katter måste hållas under kontroll inom området!

17a) TV-UTBUD

Vi har ett brett digitalt kanalutbud se sid 21, och dessutom finns hemsidan där vi informerar om det senaste från föreningen. Avgifterna för digitala kanalerna ingår i föreningsavgiften. Vi tar emot allt digitalt, man behöver således inga extra dekoder eller anpassade tv-mottagare för grundutbudet. För att kunna ta emot digitalt kan varje hushåll dessutom ansluta sig till ComHem med eget abonnemang och får då digitalmottagare, se sid 21. Montering av egen parabol/antenn är ej att rekommendera då det idag finns fullt utbud tillgängligt via telefonnätet. Parabol/antenn får endast monteras på egen vägg mot egen gård, Ej ut mot gränder eller på tak.

17b) INTERNET

Internet med fiberuppkoppling 250/100 ingår i föreningsavgiften och fås genom aktivering av eget avtal med ComHem.

18) INFORMATION

Vi skickar ut aktuell information via e-post, så det är viktigt att vi har korrekt e-postadress till hushållet. Föreningens hemsida uppdateras också med all information. Information till medlemmarna sker också genom:

- Årsredovisningen
- Föreningsstämman (hålls i mars eller april varje år)
- Vissa speciella sammankomster, t.ex. städdagar
- Särskilda informationsblad

**19) FÖRSÄLJNING
AV HUSET**

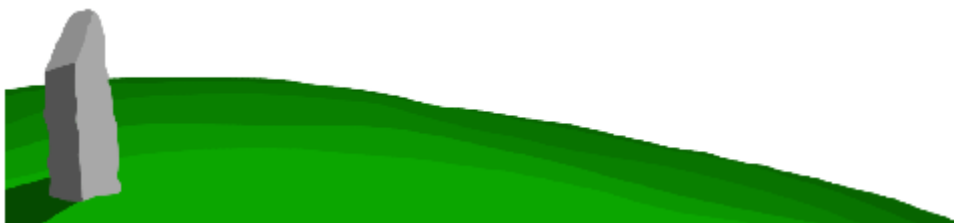
Anmäl försäljningen till styrelsen. Köparen skall också lämna vissa uppgifter till styrelsen samt ansöka om inträde i föreningen. Formulär härför finns längst bak i årsredovisningen. (Se även paragraf 14 i stadgarna)

I köpeavtalet skall antecknas följande:

"Det åligger köparen att, i säljarens ställe, inträda som medlem i Högestens Atriumhus ekonomisk förening. Säljarens andelsbevis i denna förening överläts på köparen".

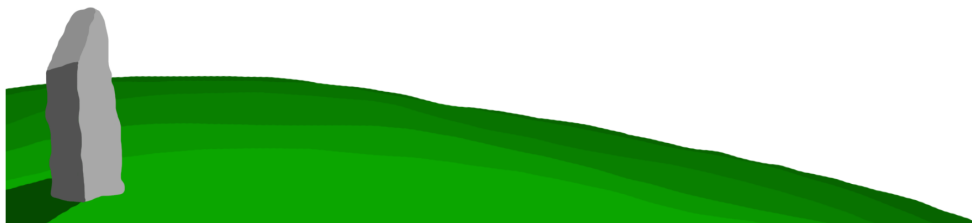
20) PROBLEM

Medlem som har frågor rörande föreningens verksamhet eller om något som berör vårt område kan vända sig till någon i styrelsen om detta. Styrelseledamöter kan också, om så önskas, förmedla telefonnummer till hantverkare, t ex snickare, rörläggare, takläggare och elfirmor, som det finns goda erfarenheter av, men självfallet kan vi inte lämna någon garanti för att vederbörande utför ett bra arbete i det enskilda fallet.



Karta över vårt område med våra 3 gator, Bildstensgatan, Fornborgsgatan och Högstengatan.





TV-Utbud och Internet (Fiber) 2022-02-01

Grundkanaler (digitalt) direkt i väggen utan dekoder.

- SVT1	1
- SVT2	2
- TV3	3
- TV4	4
- Kanal5	5
- TV6	6
- Sjuan	7
- TV8	8
- Kanal9	9
- Kanal11	11
- TV12	12
- ATG Live	18
- Expressen TV	43
- Kunskapskan.	125
- SVT24 / Barnkanalen	153
- Öppen kanal	450



Digitalt TV-paket finns att ansluta med digitalbox.

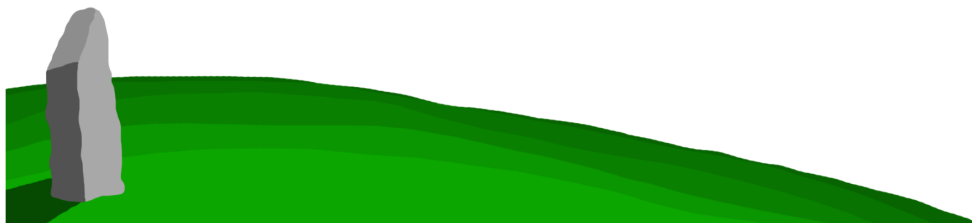
Önskar man extra digitala kanalpaket kontaktar man Tele2 på 90222 och beställer önskat avtal.

Tivo digitalbox ingår utan extra kostnad vid uppgradering till digitalTV.

Föreningen är utrustad med gruppavtal där fiber 250/100mb ingår, för att aktivera internet behöver man kontakta Tele2 för att aktivera sitt personliga avtal.

Önskar man utöka fiberhastigheten kontaktar man Tele2.

Kontakta alltid Tele2 på 90222 oavsett ärende.



Ansvarsfördelning VA-system.

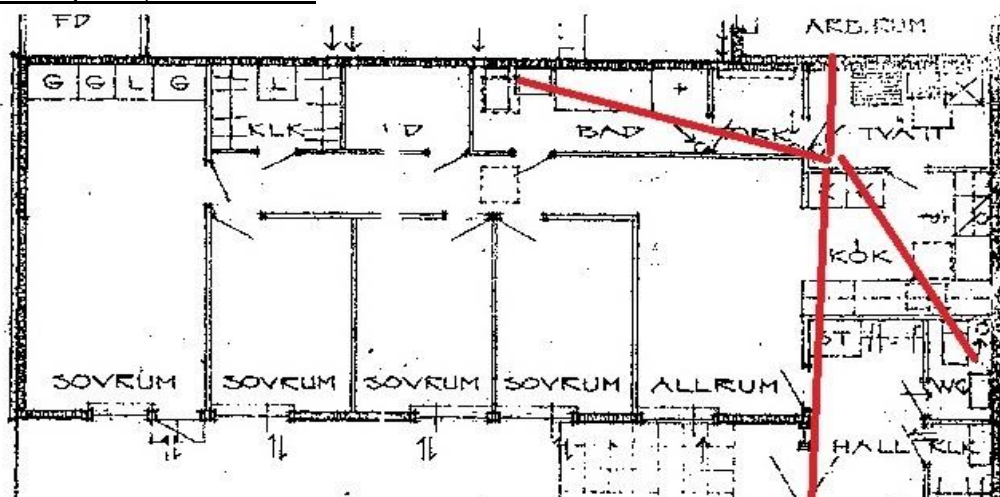
Beslut taget på årsmöte 2012-03-27 med komplettering 2014-03-31 avser ägandeskap över de vattenledningar som förser våra fastigheter med vatten samt föreningens avloppssystem.

Vatten.

Respektive fastighet förvaltar och ansvarar över de vattenledningar som går under och i sin egna fastighet, där ledningarna leder vidare till grannen förflyttas ägandeskapet till grannen vid husgrunden mellan fastigheterna.

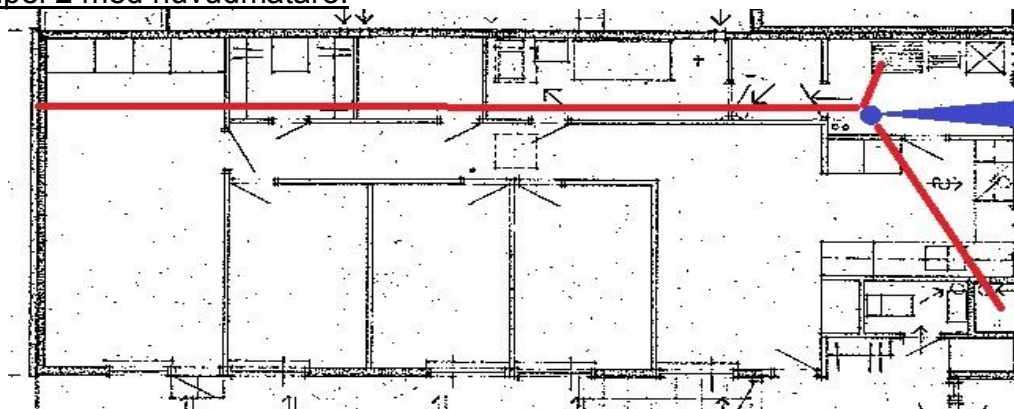
Undantag från detta är dom som har huvudmätare där föreningen äger den matande vattenledningen från kommunens avlämningspunkt till föreningens huvudmätare inne i fastigheten, efter huvudmätaren äger sedan fastighetsägaren resten av ledningarna som tex går vidare till granne eller upp i eget hus.

Exempel 1, dom flesta:



Ej huvudmätare:
Fastigheten äger samtliga vattenledningar under och i fastigheten (rött) från och till nästa granne.

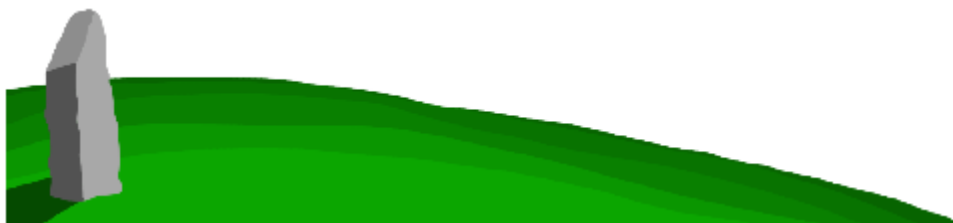
Exempel 2 med huvudmätare:



Huvudmätare:
Föreningen äger ledningen till mätaren (blå) och fastigheten äger det övriga (rött)

Avlopp.

Den horisontella avloppsstammen ansvaras av föreningen samt anslutningar/kopplingar därtill, allt som sitter efter anslutningen på avloppsstammen ansvarar fastighetsägaren själv för, vilket innebär att fastigheten ansvarar för det lodräta avloppet från avloppen ner till stammen



Ansvarsfördelning EL-system.

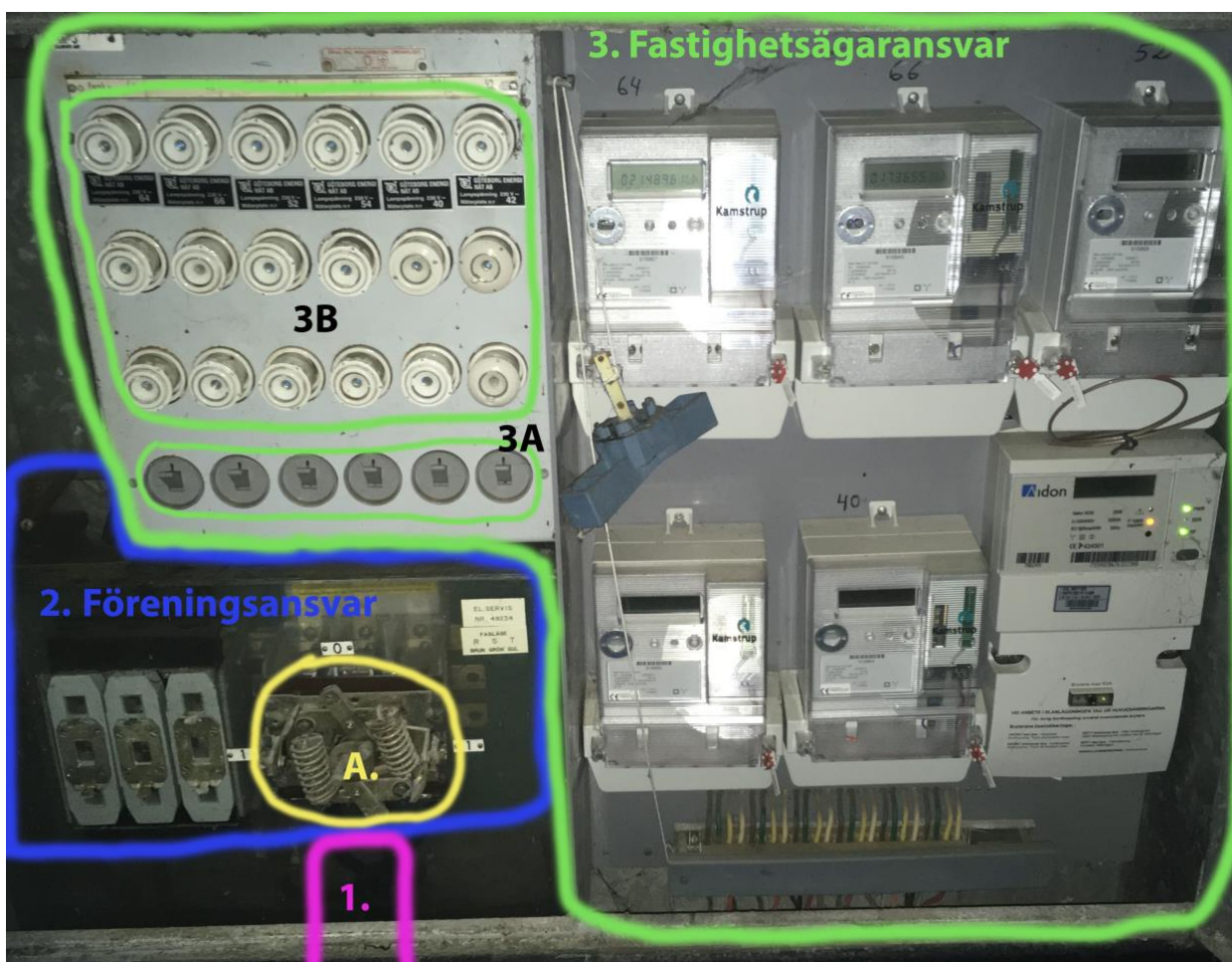
Elskåp.

Elskåpet i sin helhet tillhör föreningens ansvar och ägande, vid fel på skåpen felanmäles detta till föreningen.

Ansvarsfördelning.

El kommer in från Göteborg Energi och detta går sedan över till respektive husägares ansvar inne i föreningens skåp. Vi är således 3 intressenter som kan få fel och härmed förklaras gränsdragningen via visualisering på nedan foto.

Göteborg Energi lämnar över till huvudbrytare som tillhör föreningen, märkt 1.
Mellan huvudbrytare A och bak på säkringskåp ansvarar föreningen, märkt 2.
Från porslinssäkring och via egna mätare ansvarar respektive fastighetsägare, märkt 3
Felsökning som kan göras. Slå av brytare 3A och byt säkring till en fungerande märkt 3B, hjälper inte detta kontakta föreningen. Föreningen kommer kontakta behörig elektriker för vidare felsökning.





Anmälan om köp och ansökan om inträde i Högestens Atriumhus Ekonomisk Förening (se stadgarna § 14).

Jag/vi har köpt fastigheten med adress: _____

Telefon: _____

Tillträde den: _____

Epost: _____ Garagenr: _____
E-postadress som kan ta emot InternTV och annan föreningsinformation

(namnteckning)

(namnteckning)

(namnförtydligande)

(namnförtydligande)

(Eventuellt barn, namn och ålder)

Jag ansöker härmed om inträde i Föreningen (om flera ägare: endast en av ägarna)

Torslanda 2022-____ - ____

(namnteckning)

(namnförtydligande)

(Formuläret lämnas till undercentralens brevlåda, F86)

Uppgifter på denna blankett kommer sparas i vårt faktureringsystem
Visma förening för att kunna hantera kommande fakturor på årsavgifter,
samt Epost kommer sparas i vårt Epostsystem one.com

Endast för styrelsen

Register

Välkomnat

Intern TV

Protokoll

Epost

Asfaltskuld