



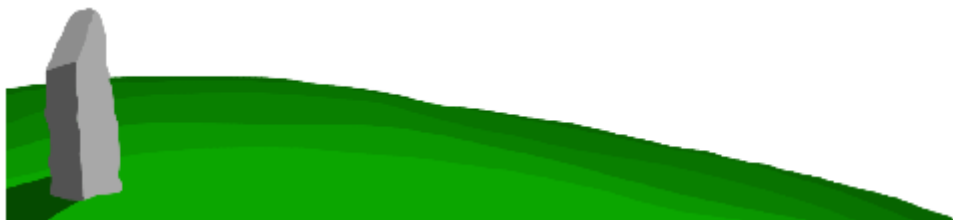
Högestens Atriumhus Ekonomisk Förening

# Årsredovisning

## 2023



<b>Innehåll</b>	<b>Sid</b>
- Kallelse till föreningsstämma och dagordning	1
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Underskrifter	3
- Resultaträkning 2023	4
- Balansräkning per 2023-12-31	5
- Budget 2024	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 20 mars  
Tid: Kl 19.00  
Plats: Torslandaskolan matsal

19.00 Diskussioner om elbilsladdning

### 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 2023
10. Fastställande av balansräkningen per 2023-12-31
11. Beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om disposition av årets resultat
13. Beslut om ersättning till styrelsen och revisorer 2024
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. Granssamverkan
19. Förvaltningsplan
20. Motioner
21. Beslut om årsavgift för 2025
22. Ev övriga frågor



## Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Styrelsens sammansättning för verksamhetsåret har varit:

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

Ledamöter områdesansvar:

Daniel Nordahl, Magnus Marelius, Boye Johansson.

Som suppleant Hans Häggström

Gräsklippning, Familjen Holst. Snöskottning, Hans Häggström.

Föreningens revisorer har varit Jessica Ramsvik B26 och Andreas Antonsson som avgick under året, kontinuerlig överlämning av redovisningshandlingarna har pågått.

Styrelsen har haft nio (9) protokollförda möten.

11 jan, 15 feb, 8 mar, 5 apr, 25 maj, 14 aug, 20 sep, 23 okt, 11 dec.

Årsmötet 22 mars representerades av 33st hushåll i Torslanda högstadies bamba.

Vi hade 80st helårsbetalande, vilket är lite lägre än budgeterat.

11st fastigheter har avtal om laddning för elbil, bilar skall endast laddas i garage med särskilt monterad laddningsstation.

Under året har 4st fastigheter bytt ägare, priser har varierat mellan 4.150.000-5.450.000kr

Vi genomförde vår (77st)- och höststädning (79st) på samma sätt som tidigare år, dock var det fler hushåll på höststädning än vårstädning vilket inte brukar ske.

Under året har vi sett över samtliga av våra avtal som vi specificerar i förvaltningsplanen.

Göteborgs energi, och Göteborg kretslopp och vatten fortsätter höja våra kostnader väsentligt, vilket vi får lägga all hyreshöjning på, vilket vi ser som väldigt olyckligt men tyvärr inget vi kan göra något åt.

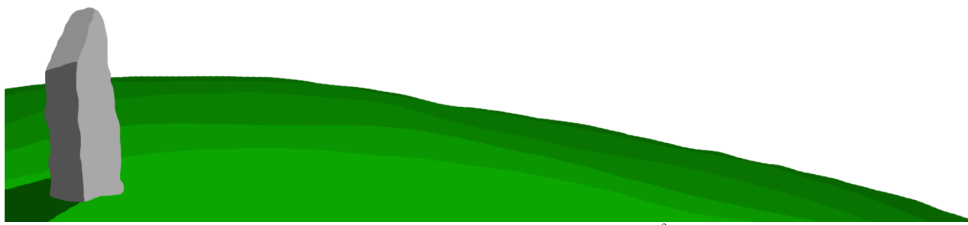
Vår totala budget har många ”fasta” kostnader som vi inte kan påverka, och den kostnad som vi ser resultat av mest är vår underhållskostnad och den är endast 2,9% av totala kostnaden, och detta skall jämföras med tex kostnaderna till kretslopp och vatten som är 53,8% av resultatet 2023. Dessa 53,8% kommer till 2024 höjas med runt 13% vilket innebär en kostnadsökning med drygt 1.200kr för varje hushåll, och vi höjer avgiften med 1.200kr som då precis täcker denna höjning som kretslopp och vatten ger oss.

Året har bestått av många möten med både elbilsladdningsföretag, och Kretslopp och vatten som har haft en vattenskada i gränd 5 där dom grävt upp och inte återställt. I skrivande stund väntar vi fortsatt på att PEAB som Kretslopp anlitar skall komma och asfaltera om då dom asfalterade med fel typ av asfalt vilket dom visste men gjorde ändå.

På årsmöte beslutades att föreningen skulle gå vidare och se över möjlig laddning av elbilar med en elbilsgroup, men till detta har vi tyvärr inte fått några intresserade.

Vi har äntligen kommit till slutet av asfalteringen och gjorde sista indexbetalningen, och lyckades sänka vårt lån, och har nu kvarvarande lån i föreningen på 2.281.718kr till SEB. Efter att vi förhandlat om våra avtal med Fortum och Tele2 lyckades vi dubbla det beräknade plusresultatet för 2023 vilket gör att vi har en stabil start på 2024, och kan se över sänkning av vårt dyra lån till SEB där vi just nu har 9% i ränta.

Så summa summarum så har 2023 handlat mycket om kronor och ören och många timmar.



Våra fasta städuppgifter och hjälp tillsammans för att hålla området i gott skick ser vi som viktig del i framtiden och hoppas alla kan ta ansvar i och runt våra gemensamma områden.

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

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

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

Styrelsen föreslår att årets resultat, 207.046,46 disponeras enligt följande:

Ökning av balanserat resultat med 207.046,46

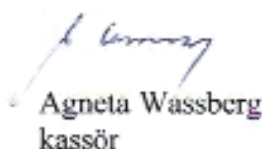
Torslanda den 20/1 2024, Rickard Holst

---

### **Styrelsens underskrifter**



Rickard Holst  
Ordförande/sekr



Agneta Wassberg  
kassör



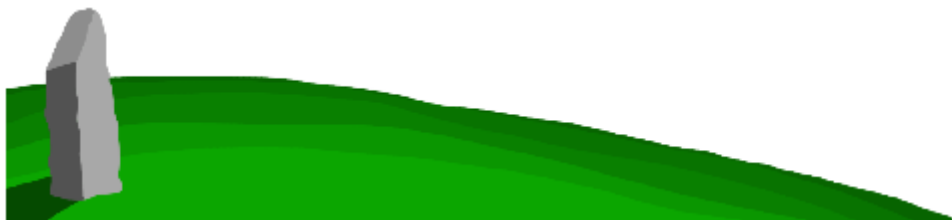
Boye Johansson  
Ledamot



Daniel Nördahl  
Ledamot



Magnus Marelius  
Ledamot



## RESULTATRÄKNING 2023

<b><u>Intäkter</u></b>	<u>230101-231231</u>	<u>220101-221231</u>
Medlemsavgifter	2 700 600	2 272 100
Asfalteringsavgift avbetalning	567 200	118 000
Hysesintäkter	60 300	48 300
Elbilsaddning	69 710	17 828
Övriga intäkter	60 186	57 598
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>3 457 996</b>	<b>2 513 826</b>

### **Kostnader**

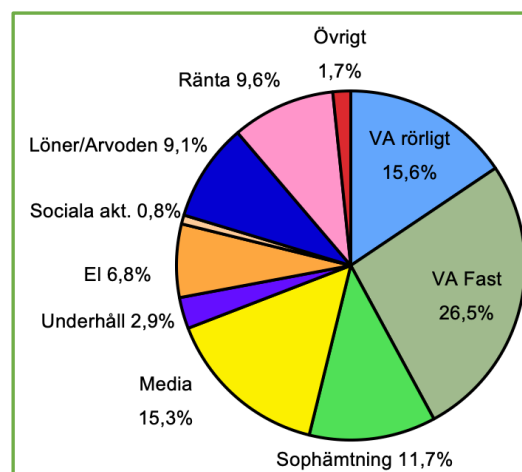
<b>Underhåll:</b>		
Gemensamma område, material, maskiner mm	58 135	106 429
VA-reparationer, Markarbeten, Garage	10 917	8 600
Asfalteringsindex	500 000	-
Media (TV, fiber mm)	364 588	357 312
EI	161 653	125 709
VA (Förbrukn 371 098, Fast 630 967)	1 002 065	957 300
Sophämtning	279 741	262 341
Arvoden	104 900	92 500
Löner, ersättningar	68 850	61 900
Arbetsgivaravgifter	42 607	37 354
Administrationsomkostnader	7 532	4 022
Försäkringar, skatt	31 884	29 652
Sociala aktiviteter	19 774	21 985
<b>SUMMA VERKSAMHETSKOSTNADER</b>	<b>2 652 646</b>	<b>2 065 104</b>

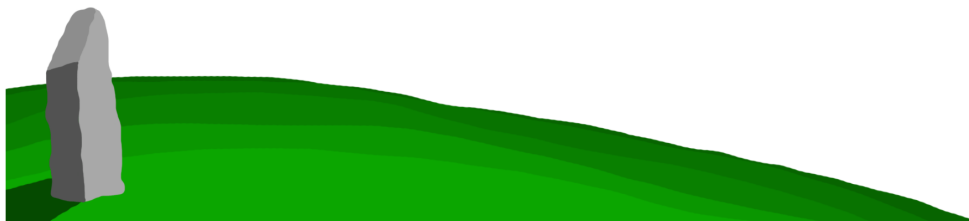
<b>Resultat före avskrivningar &amp; Räntor</b>	<b>805 350</b>	<b>448 722</b>
Avskrivningar enligt plan (not 1)	- 369 973	- 371 458
Ränteintäkter	1 097	113
Räntekostnader	- 229 428	- 172 106

**Resultat efter finansnetto** **207 046** **- 94 729**

Vi har under året lyckats sänka priset på vårt elavtal med Fortum och vårt fiberavtal med Tele2, vilket dubblarat vårt beräknade plusresultat. Elkostnaden har dock ökat men det skall kvittas mot intäkten för faktureringen av elbilsaddning.

Med hjälp av vårt plusresultat har vi valt att amortera extra på asfalteringslånet hos SEB, totalt har vi under året betalat av 512.344kr på det enda lån vi har.





	Ing balans	Period	Utg balans	
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
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	-2 736 434,00	-74 371,00	-2 810 805,00
1130	Mark	68 000,00	0,00	68 000,00
1150	Markanläggningar	750 635,00	0,00	750 635,00
1159	Ack avskrivn markanläggning	-734 694,00	-5 312,00	-740 006,00
1160	Stora lekplatsen	284 359,53	0,00	284 359,53
1169	Ack avskrivn stora lekplatsen	-118 943,00	-14 219,00	-133 162,00
1170	Elarbeten området	701 994,00	0,00	701 994,00
1179	Ack avskrivn elarbeten området	-284 407,00	-48 628,00	-333 035,00
1180	Asfaltering området	6 197 692,00	500 000,00	6 697 692,00
1189	Ack avskrivn asfaltering området	-421 897,00	-703 994,00	-1 125 891,00
1200	Maskiner och inventarier	1 158 617,20	0,00	1 158 617,20
1209	Ack avskrivn maskiner och inv	-1 112 185,20	-23 449,00	-1 135 634,20
S:a Materiella anläggningstillgångar		6 927 805,53	-369 973,00	6 557 832,53
S:a Anläggningstillgångar		6 927 805,53	-369 973,00	6 557 832,53
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Fordringar</b>				
1510	Kundfordringar	984 325,00	-624 999,00	359 326,00
1700	företallda kostnader	0,00	72 538,00	72 538,00
S:a Fordringar		984 325,00	-552 461,00	431 864,00
<b>Kassa och bank</b>				
1930	Checkräkningskonto	79 239,15	576 838,46	656 077,61
S:a Kassa och bank		79 239,15	576 838,46	656 077,61
S:a Omsättningstillgångar		1 063 564,15	24 377,46	1 087 941,61
S:A TILLGÅNGAR		7 991 369,68	-345 595,54	7 645 774,14
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULD</b>				
<b>Eget kapital</b>				
2081	Andelskapital	-497 000,00	0,00	-497 000,00
2083	Asfalteringskapital 2021	-3 104 000,00	124 200,00	-2 979 800,00
2085	Städavgiftsfond	-358 420,50	-62 600,00	-421 020,50
2091	Balanserad vinst/förlust	-1 010 134,01	94 729,83	-915 404,18
2099	Redovisat resultat	94 729,83	-94 729,83	0,00
S:a Eget kapital		-4 874 824,68	61 600,00	-4 813 224,68
<b>Långfristiga skulder</b>				
2375	Asfalteringslån SEB (3.700.000)	-2 794 062,00	512 344,00	-2 281 718,00
S:a Långfristiga skulder		-2 794 062,00	512 344,00	-2 281 718,00
<b>Kortfristiga skulder</b>				
2420	Förinbetalade medlemsavg	-152 950,00	117 600,00	-35 350,00
2440	Leverantörsskulder	-11 449,00	-2 379,00	-13 828,00
2510	Skatteskuld	916,00	-523,00	393,00
2990	Upplupna kostnader	-159 000,00	-136 000,00	-295 000,00
S:a Kortfristiga skulder		-322 483,00	-21 302,00	-343 785,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDE]		-7 991 369,68	552 642,00	-7 438 727,68
<b>BERÄKNAT RESULTAT***</b>		0,00	207 046,46	207 046,46

I kundfordringar finns totala fordran på de kvarvarande 19st som valt avbetalningsplan för asfalteringen. Av asfalteringens totala kostnad på 6.697.692kr kvarstår 2.281.718kr i låneskuld.

**BUDGET 2024****Resultatbudget (tkr)**

<b>Intäkter</b>	Medlemsavgifter	2 940
	Hysesintäkter	60
	Asfaltering, delbetalning	51
	Elbilsaddning	60
	Övriga intäkter	125
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>3 236</b>
<b>Kostnader</b>	Underhållskostnader	211
	Mediautbud	295
	Elavgifter	190
	VA-avgifter	1 170
	Renhållning	325
	Arvoden och löner	180
	Arbetsgivaravgifter	45
	Administrationsomkostnader	8
	Försäkringar, skatt	30
	Sociala aktiviteter	25
	Städöverskott	67
<b>SUMMA VERKSAMHETSKOSTNADER</b>		<b>2 546</b>
	<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>690</b>
	Avskrivningar	- 389
	Ränteintäkter	23
	Räntekostnader	- 200
<b>Budgeterat resultat</b>		<b>124</b>

**Likviditetsbudget**

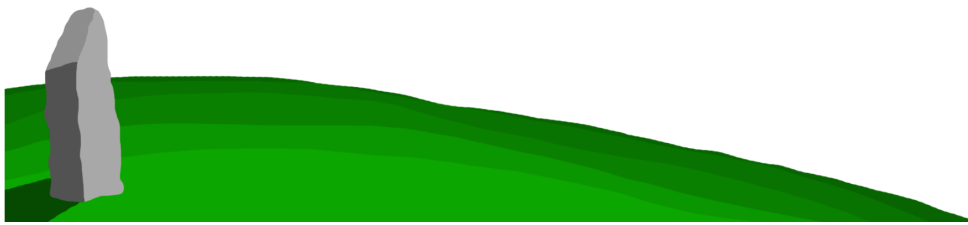
Ingående saldo	656 078
Förbetalda hyror/avgifter	37 188
Leverantörsskuld, Upplupna	-308 828
Medlemsfordran i bokslut	0
<b>Intäkter</b>	
Medlemsavg	2 939 500
Hysesintäkter	60 300
Övriga intäkter	185 000
Asfaltering	51 300
<b>Kostnader</b>	
Verksamhetskostnader	-2 546 000
Amortering	-212 000
Räntekostnader	-177 000
Upprustning	-175 000
	<b>510 538</b>

Kretslopp & Vatten höjer vattenavgiften, nu med 13%, vilket slår hårt på vår totala budget. Delbetalande för asfalteringen är 19st vilket tas upp som intäkt och ränteintäkt under året

Flera av våra avtal är justerade inför 2024 och dessa finns listade i vår förvaltningsplan.

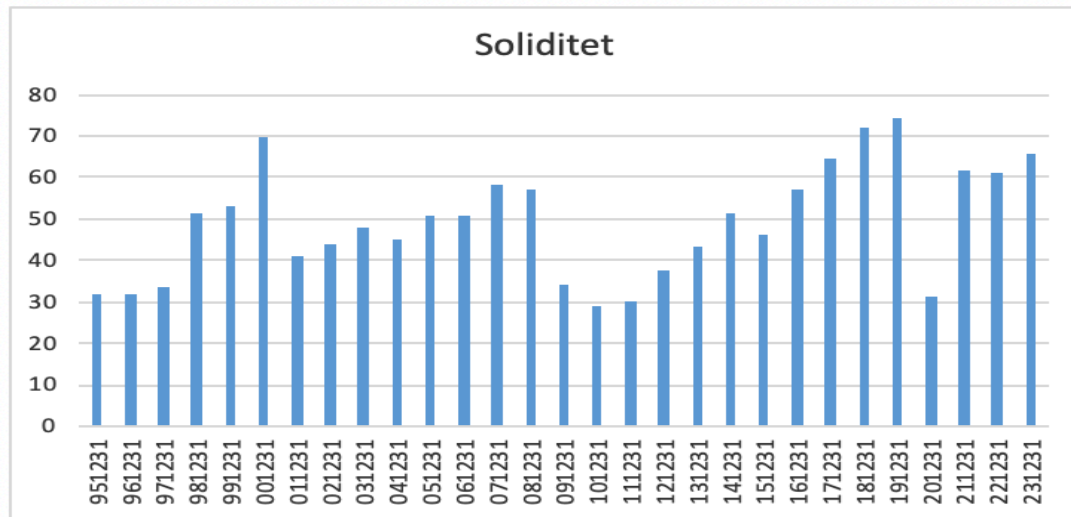
Räntan är beräknad på rörligt 9%, total lånekostnad 2.281.718 kr vid årets början. Medlemsavgifter bygger på ett antagande att det är 85 medlemmar som betalar för helår och 75st som deltar på vårstädningen och höststädning, samt frivilliga som hjälper till utanför städdagarna med främst fasta städuppgifter.

Underhållskostnader inkluderat budgetering på byte av konsoler till huvudvattenmätare. Avskrivningar beräknas ökas med slutförande av upprustning proppskåp och gräsklippare.



## SOLIDITET

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



## AVSKRIVNINGAR

År 2023

Anskaffn.värdeÅrets avskrivningar

<u>Byggnader/Mark</u>	2 030 000		slutavskrivet
Garageportar	1 296 017	5%	64 801 kr
Panncentral	106 701	5%	5 335 kr
Området	42 350	10%	4 235 kr
Lekplats	103 809	5%	5 191 kr
Markarbeten lekplats	180 550	5%	9 028 kr
Elarbeten området	701 994	10%	48 628 kr

---

**137 218 kr**

<u>Markanläggningar</u>	697 510		slutavskrivet
Asfaltering	6 697 692	5%	<b>203 994 kr</b>
-direktbetalning asfaltindex			<b>500 000 kr</b>
2016 - Tennisbana staket	53 125	10%	<b>5 312 kr</b>

Maskiner och inventarier

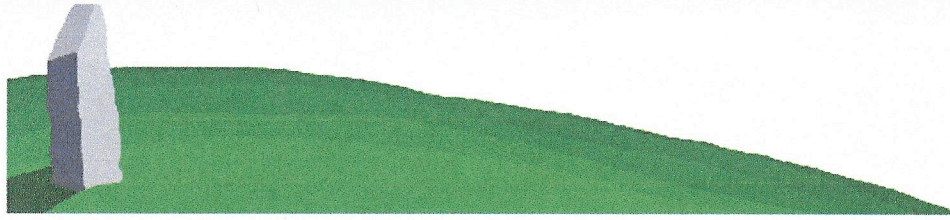
Förteckning från -2010	658 195		slutavskrivet
Förteckning från 2010-	500 422		<b>23 449 kr</b>

Totala avskrivningen 869 973 kr.

Uppskrivning av avskrivningar med asfalteringens indexfaktor 500.000 kr, avskrivning enligt plan -869.973, vilket blir en total minskning av avskrivningar 2023 med 369.973kr.

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





## Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Högestens Atriumhus ekonomiska förening för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

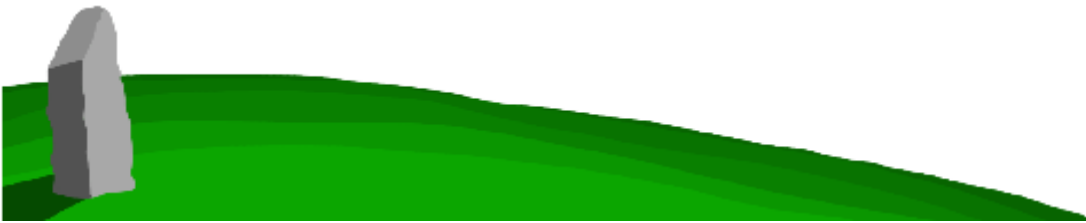
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi gjort de kontroller vi ansett befogade för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel och tillförsäkra oss om att förvaltningen skötts med föreningens bästa i åtanke och i enlighet med 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 2023.

Torslanda 2024-02-12

Internkontroll har genomförts av Jessica Ramsvik B26

.....  
Jessica Ramsvik  
.....  
-



## Förvaltningsplan 2024

### Budgeterade löpande åtgärder vid behov - kort sikt:

Elsäkerhetsarbeten proppskåp i gränder och garage  
Fönstervägg panncentral  
Byte av konsoler på huvudmätare för vatten

### Löpande åtgärder på framtiden, visst ekonomiskt stöd eftersöks:

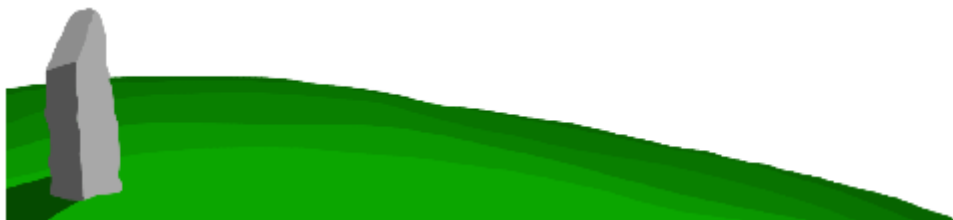
Ingående vattenrörsbyten mot huvudmätare  
Elåtgärder garage, parkeringar, rätt säkringar, anpassat elbilar/mätare  
Upprustning elskåp, ev täcka, måla, byta ut  
Golv i PC och UC toaletter  
Stambyte avlopp  
Stöldsäkring parkeringar  
Lekplats Fornborgsgatan, lekhus och allmän upprustning  
Montering av "vattensparare" hos boende  
Sopstationshus  
Entreprenadmaskiner

### Vision utanför förvaltningsplanen:

Utbyggnad parkeringar, egen fast plats  
Elbilsaddning, nya ytor, ev uppmärkning egna platser  
Fastprisavtal vatten  
Ansvarsfördelning garage  
Ansvarsfördelning avloppsstammar  
Gemensamhetsanläggning upprustning/utbyggnad  
Utomhusyta under tak i anslutning till stora lekplatsen

### Aktuella Avtal:

2028-09-30, index	Tele2 Fiber/TV, 170kr/hushåll/månad
2025-09-30, fast	Fortum ca 1,26kr/kWh
löpande	GBG Energi ca 1,48kr/kWh
löpande	GBG Kommun 2st återvinningsplatser
löpande, index	GBG park och natur gräsklippning
löpande, index	Parkering fiskbil Bildstensgatan
löpande	Hysesavtal panncentral yta 1
löpande	Hysesavtal panncentral yta 2
löpande	Snöröjning inom området
löpande	Gräsklippning inom området
löpande	Servitutsavtal bergvärme föreningen - boende
löpande	Asfaltering avbetalningsplan = 19st
löpande ver 6	Elbilsavtal föreningen - boende = 12st, aktuellt pris 3kr/kWh



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 bilupställningsplatser och lekplatser,
- att anordna och vidmakthålla ytterbelysning och
- att i övrigt tillvarata medlemmarnas gemensamma intressen, ifråga om de av dem ägda fastigheterna.

**\*\* PARAGRAF 03 \*\***

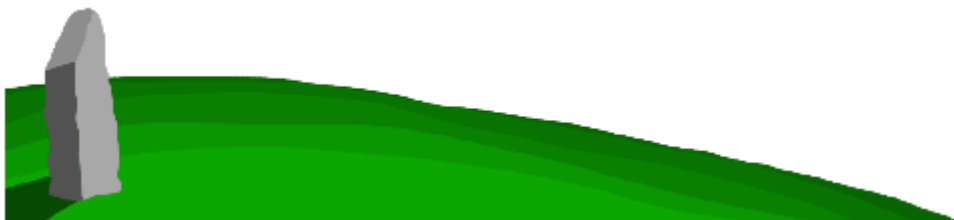
Föreningens medlemmar skola utgöras av ägarna till fastigheterna: Torslanda 73:2 - 73:81 och Torslanda 77:2 - 77:63 i Torslanda församling i Göteborg. För varje fastighet får det dock finnas endast en medlem.

**\*\* 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 erlagga 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 \*\***

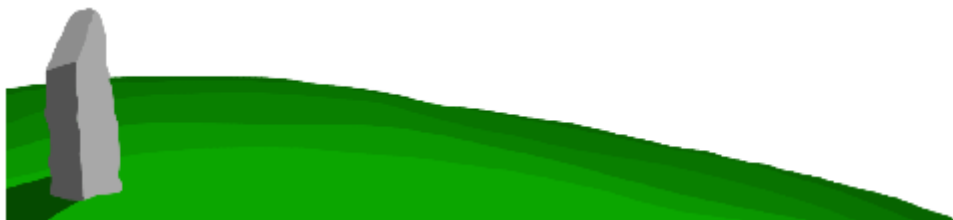
Föreningens räkenskapsår är kalenderår (1/1-31/12).

**\*\* 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:

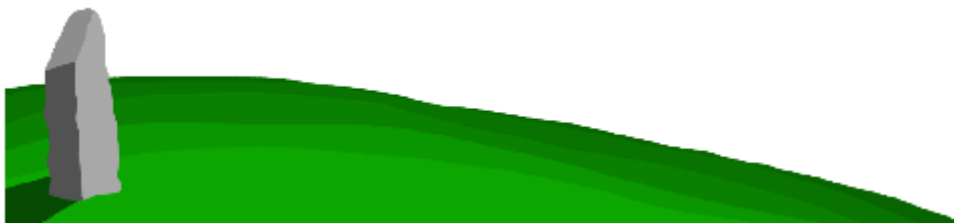
1. Val av ordförande för föreningsstämman.
2. Val av protokollförare samt 2 justeringsmän att jämte stämmans ordförande underteckna protokollet.
3. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning.
4. Föredragning av styrelsens redovisningshandling för sistförflutna räkenskapsåret.
5. Föredragning av revisorernas 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 \*\***

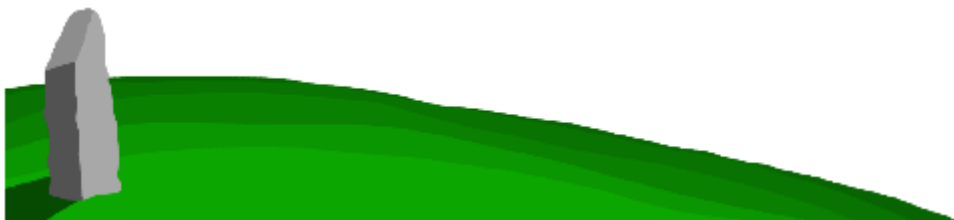
Föreningen fritages från allt ansvar för uteblivet, fördröjt eller försvårat utförande av dess uppgifter, förorsakat av force majeure såsom krig, strejk, lockout, importhinder, trafikrubbning, driftstörning eller andra, utanför föreningens kontroll liggande omständigheter.

**\*\* 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, ORDNINGSREGLER 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](mailto:info@haef.se) , Hemsida: [www.haef.se](http://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.

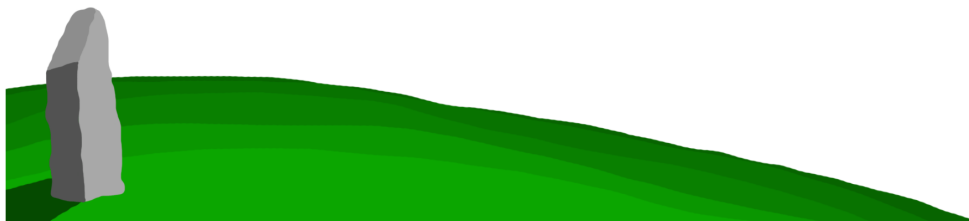
### 5) FÖRENINGENS FASTIGHETER

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/fiber-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 sätt som följer områdets standard och får inte medföra ökade skaderisker, missköts detta kommer föreningen tillse at återställning av rabatten sker till områdets standard.
- inte skräpa ner i området vilket också gäller tex byggavfall i våra rabatter, 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.

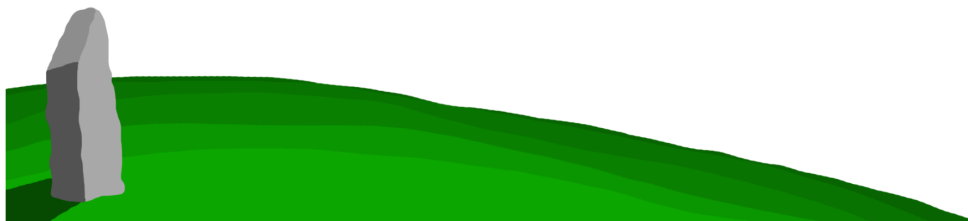
## 8b) UTBYGGNADER

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.

**9e) SOLCELLER**

Solceller som följer befintliga taken och färg behöver inte ansökas om bygglov eller godkännande av föreningen.

**10) KALLVATTEN**

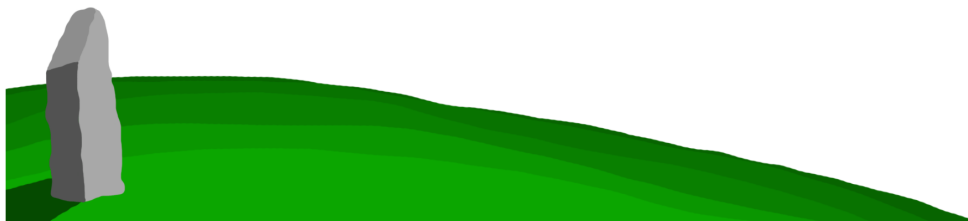
Försörjning av kallvatten till husen regleras genom Gbg Kretslopp & Vatten, vi har 52st av våra 142st hus försedda med Gbg Kretslopp & Vatten's vattenmätare och dessa tjänstgör därför som huvudmätare för Ditt eget och ett antal andra hus. Stäng därför aldrig av kranen vid denna mätare, då stänger du 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 uthyrning 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 ovanstående förbigås och det kommer styrelsen till kännedom att laddning sker eller på något annat sett användande av el utan godkännande skett 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.

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.

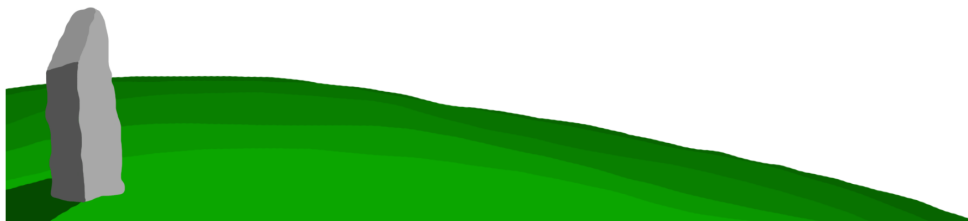
De småbarnsfamiljer som har grindar mot någon gränd rekommenderas att hålla grinden stängd, så att inte barn kan rusa direkt ut.

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.

**OBS!**

**15) MOPED- & MOTOR-  
CYKELKÖRNING**

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 Tele2 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 Tele2.

## 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:

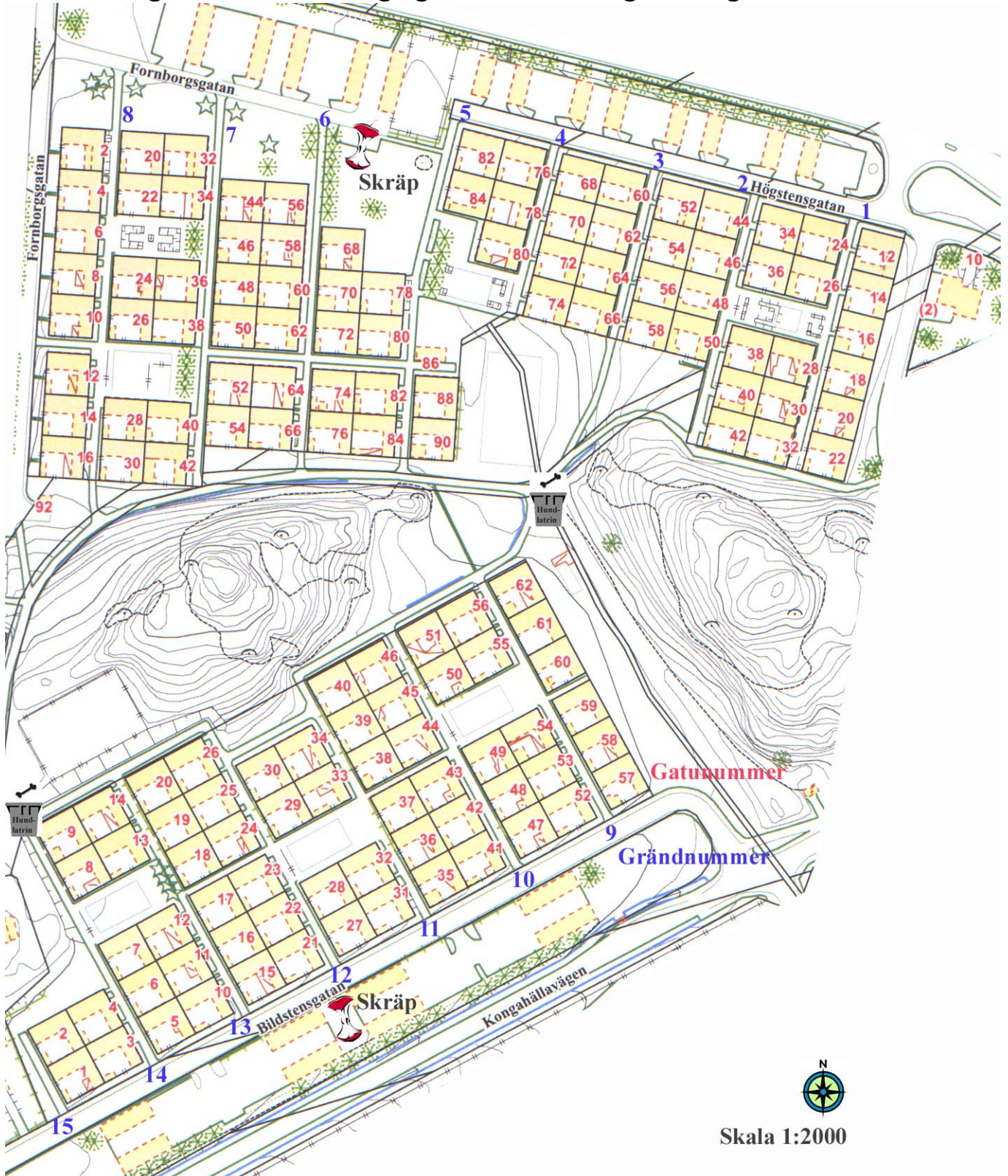
*"Det åligger köparen att, i säljarens ställe, inträda som medlem i Högestens Atriumhus ekonomisk förening. Säljarens andelsbevis i denna förening överläts på köparen".*

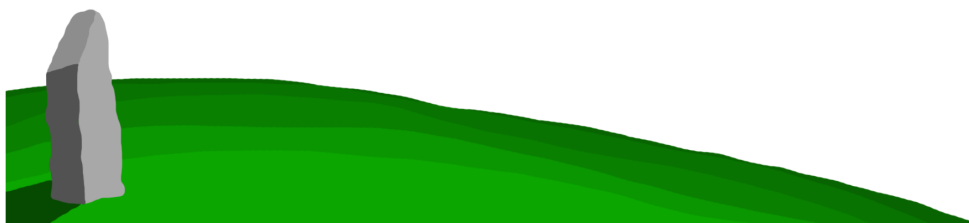
## 20) PROBLEM

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, Bildstengatan, Fornborgsgatan och Högstengatan.





## TV-Utbud och Internet (Fiber) 2023-10-01

### 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



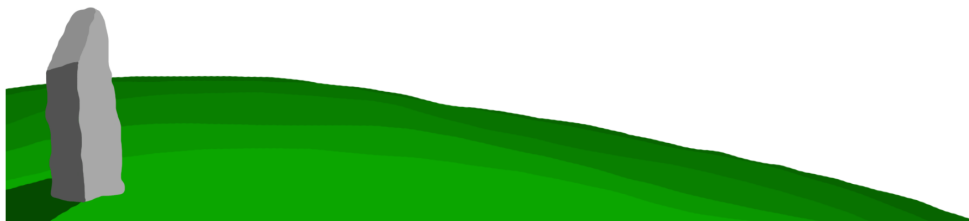
### Digitalt TV-paket finns att ansluta med digitalbox.

Önskar man extra digitala kanalpaket kontaktar man Tele2 gruppavtal på 0775-171720 och beställer önskat avtal. digitalbox ingår utan extra kostnad vid uppgradering till digitalTV.

Föreningen är utrustad med gruppavtal där fiber 500mb 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.

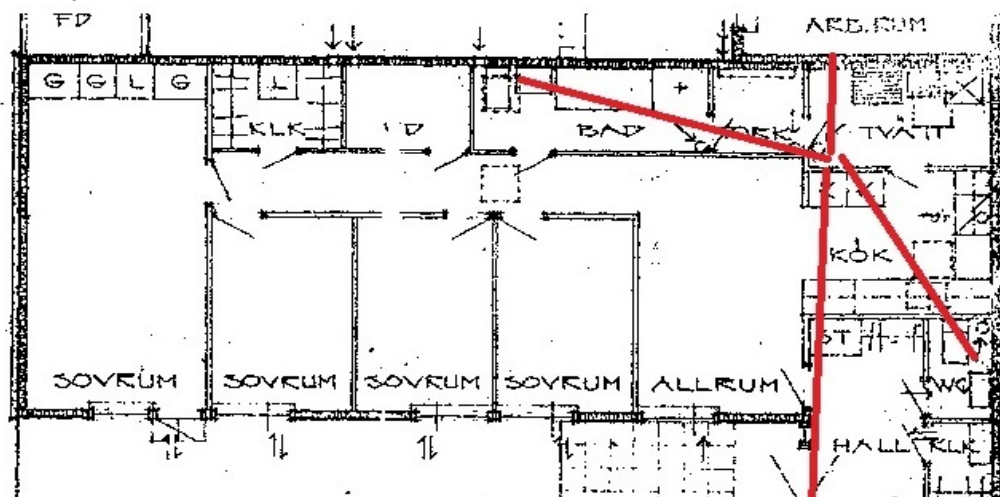
Beslut taget på årsmöte 2012-03-27 med komplettering 2014-03-31 avser ägandeskap över de vattenledningar som förser våra fastigheter med vatten samt föreningens avloppssystem.

### 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.

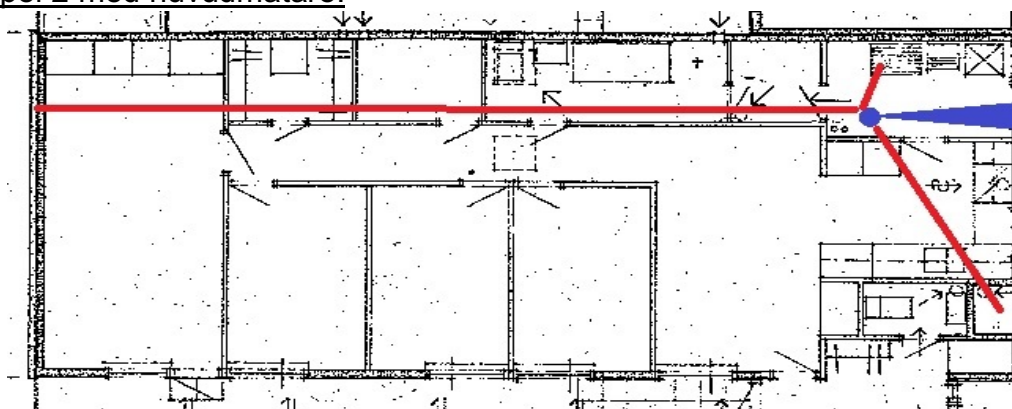
Undantag från detta är dom som har huvudmätare där föreningen äger den matande vattenledningen från kommunens avlämningspunkt till föreningens huvudmätare inne i fastigheten, efter huvudmätaren äger sedan fastighetsägaren resten av ledningarna som tex går vidare till granne eller upp i eget hus.

### Exempel 1, dom flesta:



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

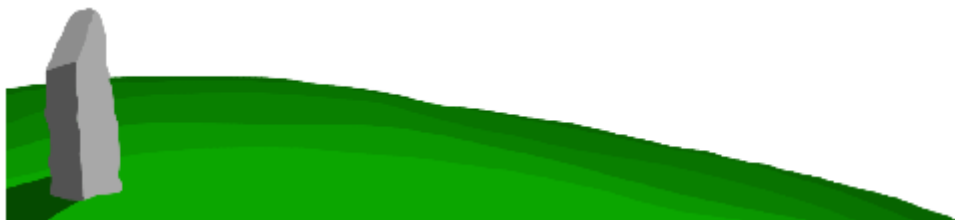
### Exempel 2 med huvudmätare:



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.

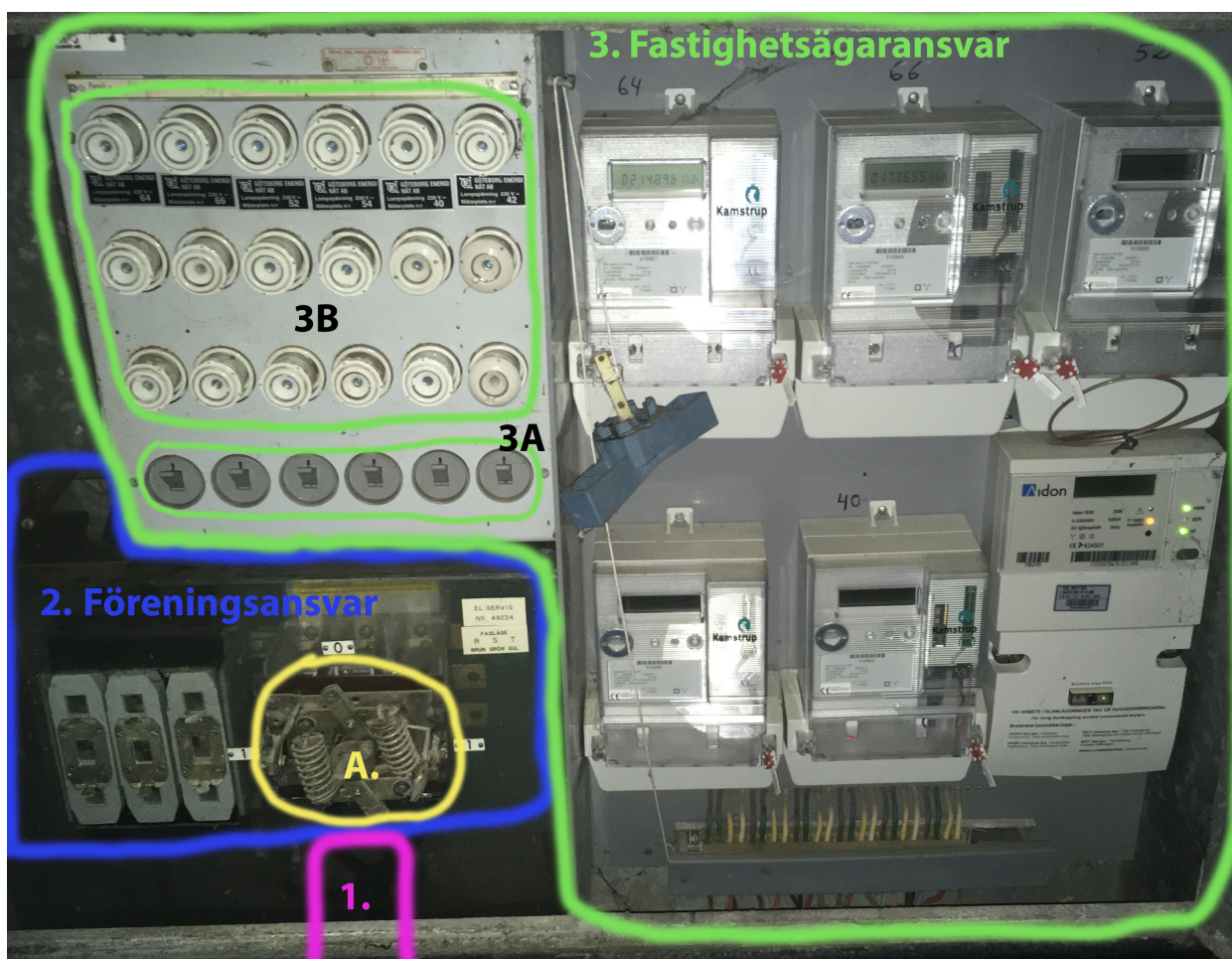
### Elskåp.

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 säkringsskåp 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 2024-\_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(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

<u>Endast för styrelsen</u> Register
Välkomnat
Intern TV
Protokoll
Epost
Asfaltskuld