

KALLELSE

Ordinarie föreningsstämma 2020

Brf Ekudden, org nr 769610-0531

Tid: Tisdag den 17 november, kl 19.00

Plats: Lavalhallen, Gustaf de Lavals Torg 8, Järla Sjö

Bifogat i denna kallelse:

- Dagordning
- Årsredovisning
- Motioner
- Valberedningens förslag på styrelsekandidater och revisorer
- Beslutsunderlag för ändring/revidering av stadgar, detta på inrådan av revisorn
- Fullmakt

På grund av rådande Covid-19 tillåts endast 1 person/hushåll att delta på årsstämman. Vänligen respektera detta så att vi kan hålla avstånd och följa folkhälsomyndighetens rekommendationer vid denna typ av sammankomst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har man ändå bara en röst tillsammans.

Om du som medlem inte själv kan delta på stämman kan du istället lämna en undertecknad fullmakt till ditt ombud eller granne.

Har du specifika frågor angående årsredovisningen bör dessa mailas till styrelsen, info@brf-ekudden.se senast den 9 november så att svar kan förberedas till stämman av vår ekonom från HSB.

Vänligen ta med dessa handlingar till stämman, eftersom vi inte kommer att dela ut materialet på plats.

Välkomna!

Helena Vis, ordförande

2020-10-16



Dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Val av ordförande vid stämman
- § 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- § 5 Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet
- § 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Styrelsens årsredovisning
- § 9 Revisorns berättelse
- § 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13 Arvode till styrelsemedlemmar och revisor
- § 14 Val av styrelseordförande, ledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisor och suppleant
- § 16 Val av internrevisor
- § 17 Val av valberedning
- § 18 Presentation av årets budget
- § 19 Medlemmars motioner anmälda till styrelsen (stadgar § 40)
- § 20 Beslut om stadgeändringar
- § 21 Stämmans avslutande

Helena Vis

Ordförande



Org Nr: 769610-0531

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekudden

Org.nr: 769610-0531

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Åke *M*



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ekudden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-07-01 - 2020-06-30

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 141:3 i Nacka kommun. Fastigheten förvärvades genom ombildning 2010.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	161	12 354
Hysesrätter	23	1 613
Lokaler	4	167
Antennplatser	4	

Föreningens fastighet är byggd 1963-1965. Värdeår 1979.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020 (pågående)	Låghuset	Ventilationsprojekt/OVK
Q4/2020	Hög- och låghuset	Stamspolning av samtliga avloppledningar
Q1/2021 (upphandlad)	Låghuset	Hissbyte, låghuset, port 17
Q4/2020 (pågående)	Höghuset	Omläggning av tak/tilläggsisolering av vinden
2021-2022 (upphandling pågående)	Hög- och låghuset	Markytor etapp 2 & 3
2021 (upphandlas)	Höghuset	Skärmtak vid entrén och (eventuellt) mot sjön
Ej påbörjat	Låghuset	Omläggning av tak/tilläggsisolering av vinden/eventuellt solceller?
Ej påbörjat	Hög- och låghuset	Byte/modernisering av fjärrvärmecentraler

Väsentliga händelser sedan ombildning 2010

Tidigare genomförda projekt, ombyggnader och underhåll

Stambyte, nya el stigare till samtliga lägenheter, totalrenoverade badrum.
Dränering och fuktsanering av låghuset.
Nya molokar (nedgrävda kärli) för rest- och matavfall.
Underhåll portar (oljning), målning av trapphus och korridorer.
Byte till treglasfönster, nya utbyggda balkonger, fasadrenovering och isolering.
Nya hissmotorer i höghuset.
Ny tryckstegringspump.
Byte av alla glödlampor till lågenergi, nya armaturer i korridorer och trapphus.
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK).
Brandskyddsarbeten genomfördes.
Värmeinjusterings av radiatorerna i höghuset.
Nya frånluftsfläkar/OVK i höghuset.
Markytor etapp 1.

Försäljning genom ombildning av ledigblivna hyresrätter under verksamhetsåret

2019-09-20. 3 rum och kök, 76 kvm, port 3, 3 500 000 Kr
2020-02-28. 3 rum och kök, 76 kvm, port 3, 3 575 000 Kr
2020-02-28. 3 rum och kök, 74 kvm, port 3, 3 800 000 Kr
2020-02-24. 3 rum och kök, 82,5 kvm, port 11, 4 325 000 Kr



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ekudden

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-03.

Styrelse

Under perioden från stämman 2019-12-03 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carina Ljungman Ståhl	Ledamot
Nina Paulsen Harling	Ledamot
Helena Wiklund	Ledamot
Helena Vis	Ledamot
Ioannis Pagonis	Ledamot
Oldoz Javidi	Suppleant
Agneta Alarik	Ledamot
Toni Martin Dobrzanski	Ledamot
Aliki Krantz	Suppleant
Pierre Sjöo	Ledamot

Vid årstämman avgick Siri Persson suppleant.

Efter årstämman har Aliki Krantz avgått av personliga skäl.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helena Vis, Nina Paulsen Harling, Helena Wiklund, Ioannis Pagonis, Oldoz Javidi, Agneta Alarik och Toni Martin Dobrzanski.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pierre Sjöo, Helena Vis och Helena Wiklund. Teckning sker två i förening.

Revisorer

PWC	Auktoriserade revisorer
Andreas Edenman	Stämموald internrevisor

Valberedning

Valberedningen består av Anna Karlsson, Evelina Kambre och Rosa Sifuentes.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 238 (231) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019/2020 (2018/2019). Under året har 9 (20) överlåtelser skett. Under verksamhetsåret har 4 st upplåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ekudden

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift, kr/kvm	738	734	736	736	710
Totala Intäkter kr/kvm	837	843	835	836	843
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	375	378	325	358	365
Belåning, kr/kvm	9 010	10 426	10 852	10 858	11 202
Räntekänslighet	14%	17%	18%	18%	19%
Drift och underhåll kr/kvm	324	334	384	311	283
Energikostnader kr/kvm	159	162	163	161	156

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ekudden

Övriga nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Nettoomsättning	11 834	11 910	11 799	11 819	11 917
Resultat efter finansiella poster	-289	-312	-1 352	-64	872
Soliditet	71%	67%	65%	65%	64%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	11 833 984
Rörelsekostnader	- 10 879 198
Finansiella poster	- 1 244 222
Årets resultat	-289 436

Planerat underhåll	+ 542 263
Avskrivningar	+ 5 040 468
Årets sparande	5 293 295

Årets sparande per kvm total yta **375**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	240 785 746	62 805 653	723 653	-1 983 872	-312 015
Reservering till fond 2018			436 665	-436 665	
Ianspråktagande av fond 2018			-647 101	647 101	
Balanserad i ny räkning				-312 015	312 015
Upplåtelse lägenheter	6 145 513	8 826 487			
Årets resultat					-289 436
Belopp vid årets slut	246 931 259	71 632 140	513 217	-2 085 451	-289 436

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 085 451
Årets resultat	-289 436
	-2 374 887

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	436 665
Ianspråktagande av underhållsfond	-542 263
Balanserat resultat	-2 269 289
	-2 374 887

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsföreningen Ekudden**

Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 833 984	11 909 511
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 578 058	-4 715 700
Övriga externa kostnader	Not 3	-331 608	-375 350
Planerat underhåll		-542 263	-617 968
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-386 801	-397 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 040 468	-5 040 468
Summa rörelsekostnader		-10 879 198	-11 147 120
Rörelseresultat		954 786	762 391
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	32 237	30 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 276 459	-1 105 152
Summa finansiella poster		-1 244 222	-1 074 406
Årets resultat		-289 436	-312 015

M

Pie

**Bostadsrättsföreningen Ekudden****Balansräkning** **2020-06-30** **2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	419 534 931	424 575 399
Pågående nyanläggningar	Not 8	9 107 862	5 880 589
		<u>428 642 793</u>	<u>430 455 988</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>428 642 793</u>	<u>430 455 988</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 003	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 483 844	13 823 412
Övriga fordringar	Not 9	1 810	882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	362 330	385 245
		<u>9 860 987</u>	<u>14 209 539</u>
Kassa och bank	Not 11	7 095 968	7 067 566
Summa omsättningstillgångar		<u>16 956 956</u>	<u>21 277 105</u>

Summa tillgångar**445 599 749** **451 733 093**

**Bostadsrättsföreningen Ekudden**

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	246 931 259	240 785 746
Upplåtelseavgifter	71 632 140	62 805 653
Yttre underhållsfond	513 217	723 653
	<u>319 076 616</u>	<u>304 315 052</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 085 451	-1 983 872
Årets resultat	-289 436	-312 015
	<u>-2 374 887</u>	<u>-2 295 886</u>
Summa eget kapital	<u>316 701 729</u>	<u>302 019 166</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>127 348 916</u>	<u>137 348 916</u>
	127 348 916	137 348 916
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	10 000 000
Leverantörsskulder	261 329	733 569
Skatteskulder	20 206	10 586
Övriga skulder	Not 14 94 587	126 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 172 982</u>	<u>1 494 436</u>
	1 549 104	12 365 012
Summa skulder	128 898 020	149 713 928
Summa eget kapital och skulder	<u>445 599 749</u>	<u>451 733 094</u>

**Bostadsrättsföreningen Ekudden**

Kassaflödesanalys	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-289 436	-312 015
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 040 468	5 040 468
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 751 032	4 728 453
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 984	-48 108
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-815 908	-317 714
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 944 108	4 362 631
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 227 273	-1 132 814
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 227 273	-1 132 814
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-20 000 000	-7 559 486
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	14 972 000	14 213 550
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 028 000	6 654 064
Årets kassaflöde	-4 311 165	9 883 881
Likvida medel vid årets början	20 890 978	11 007 097
Likvida medel vid årets slut	16 579 813	20 890 978

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsföreningen Ekudden

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Ekudden**

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 238 519	8 840 417
Hyror	2 811 092	3 116 684
Övriga intäkter	38 972	167 536
Bruttoomsättning	<u>12 088 583</u>	<u>12 124 637</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-238 910	-215 003
Hyresförluster	-15 689	-123
	11 833 984	11 909 511
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	397 442	506 574
Reparationer	541 005	624 805
El	257 360	239 674
Uppvärmning	1 417 287	1 456 185
Vatten	577 067	594 780
Sophämtning	207 618	194 260
Fastighetsförsäkring	182 023	185 350
Kabel-TV och bredband	54 130	55 744
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	289 915	280 295
Förvaltningsarvoden	616 752	526 330
Övriga driftkostnader	37 459	51 703
	4 578 058	4 715 700
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 375	26 880
Administrationskostnader	136 861	25 259
Juristarvode	56 250	173 844
Extern revision	77 753	75 000
Konsultkostnader	21 210	69 225
Medlemsavgifter	2 159	5 142
	331 608	375 350
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	282 471	279 000
Revisionsarvode	4 730	9 300
Sociala avgifter	80 850	90 584
Övriga personalkostnader	18 750	18 750
	386 801	397 634
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 312	4 176
Övriga ränteintäkter	25 925	26 570
	32 237	30 746
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 276 369	1 105 054
Övriga räntekostnader	90	98
	1 276 459	1 105 152

Handwritten signature and initials

**Bostadsrättsföreningen Ekudden**

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	334 721 003	334 353 915
Anskaffningsvärde mark	119 553 427	119 553 427
Årets investeringar	0	367 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	454 274 430	454 274 430
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 699 031	-24 658 563
Årets avskrivningar	-5 040 468	-5 040 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 739 499	-29 699 031
Utgående bokfört värde	419 534 931	424 575 399
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	143 000 000	143 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 555 000	2 555 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	260 555 000	260 555 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	5 880 589	5 114 863
Årets investeringar	3 227 273	765 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 107 862	5 880 589
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 810	882
	1 810	882
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	359 176	382 230
Upplupna intäkter	3 154	3 015
	362 330	385 245

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsföreningen Ekudden**

Noter		2020-06-30	2019-06-30
Not 11	Kassa och bank		
	SBAB	7 084 852	7 060 604
	Swedbank	11 116	6 961
		<u>7 095 968</u>	<u>7 067 566</u>

Not 12	Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank	2858918135	1,11%	2023-04-25	20 000 000	0	
Swedbank	2950593836	0,68%	2020-10-28	50 000 000	0	
Swedbank	2951330535	1,18%	2024-02-23	22 500 000	0	
Swedbank	2951489950	0,95%	2022-04-11	19 848 916	0	
Swedbank	2951757505	0,83%	2020-10-28	15 000 000	0	
				127 348 916	0	

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 127 348 916

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 127 348 916

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 170 500 000 170 500 000

Not 13	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	0	10 000 000

Not 14	Övriga skulder		
	Momsskuld	1 515	34 834
	Källskatt	86 562	87 829
	Övriga kortfristiga skulder	6 510	3 758
		<u>94 587</u>	<u>126 421</u>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	172 272	191 380
	Förutbetalda hyror och avgifter	760 300	994 723
	Övriga upplupna kostnader	240 410	308 333
		<u>1 172 982</u>	<u>1 494 436</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Bostadsrättsföreningen Ekudden

Noter

2020-06-30 2019-06-30

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den 2020-10-07


Carina Ljungman Ståhl


Nina Paulsen Harling


Toni Martin Dobrzanski


Helena Wiklund


Helena Vis


Ioannis Pagonis


Pierre Sjöb


Agneta Alarik

Vår revisionsberättelse har 2020-10-15 lämnats beträffande denna årsredovisning
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekudden org.nr 769610-0531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekudden för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

PN

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekudden för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

na

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 15 oktober 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Valberedningens förslag till Brf Ekuddens stämma 2020 avseende ny styrelse

Valberedningens arbete

Valberedningen har genomfört sitt arbete genom att ställa ut en enkät till sittande styrelseledamöter och i den ställa frågor bland annat om styrelseledamöter som ska utgå ur styrelsen önskar bli aktuella till omval. Glädjande nog var samtliga ledamöter och suppleanter villiga att ställa om för omval.

Valberedningen har även annonserat efter intresserade i samtliga portuppgångar och i föreningens facebook grupp. Fem personer anmälde intresse av styrelsearbete. Dessa har intervjuats personligen.

Som utgångspunkt har valberedningen haft att skapa en styrelse med kontinuitet. I år är en stor del av styrelsen föremål för omval. Valberedningen har därför arbetat utifrån principen att föreslå val om 1 eller 2 år för ordförande, ledamöter och suppleanter som innebär att vi till nästa år endast behöver välja om halva styrelsen. Vi har även utgått från att styrelsen ha en bred representation av föreningens medlemmar.

Då en ledamot och en suppleant i befintlig styrelse är sammanboende och aktuella för omval har vi valt att enbart föreslå en av dem för omval. Suppleant Oldoz Javidi föreslås av det skälet ej för omval. Under året har en suppleant lämnat sin plats så den platsen är ledig för omval. Av de fem som visade intresse har valberedningen föreslagit två personer för nyval som suppleanter för ett år.

Antal ledamöter: Valberedningen föreslår befintligt antal medlemmar i styrelsen bibehålls.

Sittande ledamöter	Pierre Sjöo	Kvar 1 år (valdes in på 2 år 2019)
	Carina Ljungman Ståhl	Kvar 1 år (valdes in på 2 år 2019)

Valberedningens förslag till ny styrelse

Ordförande	Helena Vis	Omval 1 år
-------------------	------------	------------

Ledamöter	Helena Wiklund	Omval 2 år
	Agneta Alarik	Omval 2 år
	Ioannis Pagonis	Omval 2 år
	Nina Paulsen	Omval 2 år
	Toni Martin Dobrzanski	Omval 1 år

Suppleanter	Marie Alvo	Nyval 1 år
	Gustav Holfve	Nyval 1 år

Revisor	PwC Sverige AB
Internrevisor	Vakant

För valberedningen 2020-10-14

Anna Karlsson

Evelina Kambre

Rosa Sifuntes

Motion 1

Från Evelina Kambre

Hej följande motioner föreslår jag:

1. Cykelställ mellan port 21 och 19. Stället mellan 21 och 23 ska försörja både port 23 och 21 med cykelparkering. Det är många stora lägenheter. Stället är överfyllt jämnt. Det behövs ytterligare plaster. I dessa coronatider cyklar än fler och det är viktigt att kunna lås fast cykeln. Annars blir den stulen.

2. Mögelsanering i skyddsrumsförråden. Fukt hittades i väggen vid port 23. Det är uppenbart att fukt finns i väggarna. Det är en lukt av mögel i korridorerna.

3. Uppfräschning kulvert/korridorerna främst på plan -1 och - 2. Trånig känsla av sjukhuskorridor. Med enklare ljussättning tavlor eller dekormålning borde korridorerna kunna lyftas. Jag arbetar gärna i ett sådant projekt. Mattan i korridoren på -2 behöver bytas eller bytas.

4. Vi behöver mc och mopedplatser. Det finns ingen stans för unga och gamla att ställa eller fäst mopeder och mc inom på gatan. I samband med markprojektet borde platser för mc och moped kunna märkas ut. Med möjlighet till fastlåsning liksom för cyklar behöver vi kunna erbjuda uppställningsplats för fordon i synnerhet i dessa tider när vi behöver hjälpas åt för att minska trycket på lokaltrafiken. Platser på gården utmed muren t ex som inte stoppar ev brandbil.

Styrelsens kommentar:

Motion 1:1

Styrelsen har förståelse för behovet av fler cykelplatser. Styrelsen har inlett ett större cykelprojekt med syfte att frigöra lokalutrymme för fler cykelförråd och se över våra befintliga cykelförråd samt cykelställ och rensa dessa från oanvända cyklar, barnvagnar, lådvagnar etc.

Stämman har att ta ställning till:

JA – till att styrelsen ser över möjligheten att utöka cykelparkering både utom- och inomhus.

NEJ – motionen avslås

Styrelsens kommentar:

Motion 1:2

Styrelsen anser att frågan om mögelsanering av förrådsutrymmen är en förvaltningsfråga och åtgärdas av HSB, som redan påbörjat utredningen om problemet.

Motionen avslås

Styrelsens kommentar:**Motion 1:3**

Styrelsen anser att frågan om trapphusens uppfräschning är ett underhållsärendet och behandlas när det är dags för ommålning av allmänna utrymmen i hela fastigheten. Detta gjordes senast 2014.

Tavlor är olämpligt av brandutrymningsskäl, men att utöka dekormålning som redan finns på flertal ställen i korridorerna är styrelsen positiv till. Kostnaden behöver budgeteras för nästkommande verksamhetsår, 2021/2022.

Boning av golv i korridorerna sker 1 gång/år.

Stämman har att ta ställning till:

JA – till utökad dekormålning men avslås i övriga delar

NEJ – motionen avslås

Styrelsens kommentar:**Motion 1:4**

Styrelsen anser att det inom föreningens markområde inte finns plats för parkering av motorfordon. Den av motionären föreslagna ytan är olämplig för permanent parkering. Dels försvåras i- och ur-lastning genom gavelporten men framförallt behöver hela den ytan vara framkomlig under markprojektets genomförande.

Motionen avslås

Motion 2

Från Britt Landfald och Kjell Östberg

Hej Styrelsen!

Här kommer en motion från oss:

1. Tvättstugan i 3-an är mycket uppbokad. Många bor i detta hus och har egen tvättmaskin men dåligt med torkmöjligheter i lägenheten.

En önskan som skulle gynna många:

Ett extra torkskåp i tvättstugan. Plats: i "barnrummet" där man aldrig sett någon. Detta torkskåp ska man inte behöva boka och kan då nyttjas obokat av vi som tvättar i våra lägenheter.

Konsekvensen av dåliga torkmöjligheter i lägenheten blir att man måste boka upp hela tvättstugan som man inte nyttjar (tre tvättmaskiner och två stora torkskåp) när man bara behov av ETT TORKSKÅP.

Nyttan av detta skulle ge fler bokningstider för alla att välja på.

2. Behövs verkligen toaletten i tvättstugan? Har aldrig sett någon där. Finns inte i övriga av föreningens tvättstugor.
3. Vore kul om vi kunde få ett biljardbord i något av de outnyttjade utrymmena som finns. Kan även bli en rolig aktivitet för att lära känna sina grannar.

Summa summarum:

Ett separat torkskåp som man inte behöver boka "först till kvarn" skulle förenkla mycket för oss som tvättar i våra lägenheter och ge fler bokningsbara tider till tvättstugan. Och ett biljardbord för rolig samvaro.

Och sist men inte minst, tusen tack för allt jobb som ni lägger ner för oss alla i vår brf!

Hälsningar

Britt Landfald och Kjell Östberg (3:an)

Styrelsens kommentar:

Motion 2:1

Styrelsen anser att behovet av ett extra torkskåp finns i höghusets tvättstuga eftersom belastningen av tvättstugan är högre där än i låghusets tvättstugor. Det är 73 hushåll i höghuset som samsas om 1 tvättstuga. I låghuset samsas 111 hushåll om 2 tvättstugor. Styrelsen utreder om det är tekniskt möjligt att låta installera ett torkskåp i ett separat utrymme som ska vara bokningsbart med ordinarie bokningskolv. Detta med anledning av att vi anser det är olämpligt med spontan torkning om flera hushåll samtidigt har behov av torkskåpet.

Stämman har att ta ställning till:

JA – till att styrelsens förslag att utreda möjligheten till extra torkskåp i höghuset.

NEJ – motionen avslås

Styrelsens kommentar:

Motion 2:2

Bakgrunden till styrelsens ställningstagande är att utöver de som nyttjar tvättstugan används toaletten av städpersonalen, varför toaletten behöver finnas.

Motionen avslås

Styrelsens kommentar:

Motion 2:3

Styrelsen är positiv till utökade möjligheter att umgås med sina grannar. Styrelsen har påbörjat arbetet med att se över outnyttjade utrymmen i fastigheten och kan när utredningen är klar bjuda in medlemmar till en arbetsgrupp att ta fram förslag på olika användningsområden för lokalerna.

Stämman har att ta ställning till:

JA – till att styrelsen utreder möjligheten för gemensamma aktiviteter i outnyttjade lokaler efter att dessa ytor inventerats.

NEJ – motionen avslås

Motion 3

Från Britt Landfald och Kjell Östberg

Hej igen!

Vi tycker även att det skulle vara bra med någon brandsäker liten soffa i entrén i treans hus. Att nyttjas av personer som har svårt att gå/stå och väntar i entrén på transport. De som har färdtjänst kan få vänta länge.

Hälsningar

Britt Landfald och Kjell Östberg

Styrelsens kommentar:

Motion 3

Bakgrunden till styrelsens ställningstagande är att styrelsen har under innevarande år arbetat med frågan om sittmöjligheter i och utanför portarna. Detta har resulterat i en beställning av 2 väggfasta "vik stolar" innanför höghusets port och en bänk utanför höghuset samt en bänk utanför låghusets port 17. Installationerna beräknas ske under november 2020.

Motionen avslås

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Ekudden

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ekudden. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person, se § 3 nedan, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller hyresgäst i fastighet som avses förvärvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Även annan person som skall ingå i styrelsen kan beviljas medlemskap.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

§ 3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor. Om övergång av bostadsrätt stadgar, se §§ 6 - ~~11~~ 10 nedan.

Uteslutning

§ 4

~~Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt, kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.~~

Avgifter

§ 4

Insats och årsavgift skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens ~~insats~~ andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader (exklusive avskrivningar), planeliga amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. ~~samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens första registrerade ekonomiska plan.~~

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren tas ut överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst ~~2,5~~ 3 % av basbeloppet enligt ~~lagen (1962:381) om allmän försäkring~~ 2 kap.6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut pantsättningsavgift med högst + 1,5 % av basbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättsinnehavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten upplåts.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelse dag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av ~~fångeshandlingen~~ köpehandlingen skall bifogas ansökan.

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

§ 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hon eller han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Uppmaningen skall skickas i rekommenderat brev till dödsboets vanliga adress. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

§ 8

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med henne eller honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med henne eller honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 9

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

§ 10

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i 6 kap 1§ andra stycket bostadsrättslagen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 11

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen, t ex lägenhetsförråd och i bostadsrätten ingående mark, i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder inklusive rökgångar, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, **bredband** och ventilation som **befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet** ~~bostadsrättshavaren försett lägenheten med.~~ Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer än målning av dessa. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för reparation av ventilationskanaler eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, **bredband** och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

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

§ 13

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren får emellertid inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan emellertid villkoras av, att arbetena utförs av behörig hantverkare.

§ 14

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren svarar för enligt ~~13~~ 12 § fjärde stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen, via rekommenderat brev ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt, att direkt säga upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

§ 15

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt ~~13~~ 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 enligt första stycket. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 16

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om bostadslägenhet, som innehas av annan juridisk person än en kommun eller ett landsting, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

§ 17

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

§ 18

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

§ 19

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Anmaningen skall skickas i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av ~~22~~ **21** och ~~23~~ **22** §§, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med ~~§ 18~~ **17** och ~~§ 19~~ **18**,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt ~~§ 15~~ **14** vid användningen av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt ~~§ 15~~ **14** åligger en bostadsrättshavare.
6. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt ~~§ 16~~ **15** och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det som bostadsrättshavaren skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 21

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i ~~24~~ **20** § 7 inte fullgörs om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för ett förverkande.

§ 22

Uppsägning på grund av förhållandet som avses i ~~24~~ 20 § 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Tillsägelsen skall skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i ~~24~~ 20 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i ~~24~~ 20 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § ~~47~~ 16.

§ 23

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i ~~24~~ 20 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i ~~45~~ 14 §.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i ~~24~~ 20 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i ~~24~~ 20 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 24

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i ~~24~~ 20 § 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökning inleds, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 25

Är nyttjanderätten enligt ~~24~~ 20 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren, på sådant sätt som anges i 7 kapitlet 27 och 28 § § bostadsrättslagen, har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

För underrättelse enligt 1 och 2 finns särskilt formulär, se SFS 2003:37.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket i denna paragraf gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i ~~24~~ 20 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges under 1 respektive under 2.

§ 26

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i ~~24~~ **20** § 1,4-6 eller 8, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i ~~24~~ **20** § angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker p g a obetald årsavgift enligt ~~24~~ **20** § 1 och bestämmelserna i ~~26~~ **25** § tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägningen i andra fall p g a obetald årsavgift enligt ~~24~~ **20** § 1, tillämpas övriga bestämmelser i § ~~26~~ **25**.

En uppsägning skall vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som har rätt att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

§ 27

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

§ 28

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap 2-5 och 17 § § bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skäligen ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap 9 §, bostadsrättslagen.

§ 29

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i ~~24~~ **20** §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå tills dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

§ 30

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen. Underrättelsen skall skickas i rekommenderat brev till pantshavarens vanliga adress.

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

§ 31

Överlåtes ett hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skäligen ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9 § bostadsrättslagen.

Styrelse och revisorer

§ 32

Styrelsen består av ordförande, minst två och högst sex ledamöter och med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman för högst två år. Ordförande, ledamot och suppleanter kan omväljas.

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

~~Om föreningen har statliga bostadssubventioner kan en ordinarie ledamot och en suppleant utses av myndighet. Därest den beslutande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och styrelsens yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Rapportören äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträde ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokollet.~~

§ 33

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv vad gäller sekreterare, kassör och firmatecknare.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsen utsedda styrelseledamöter, två i förening. Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 3, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträddes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande samt i det fall som avses i § 3.

§ 34

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli - 30 juni. Före september månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 35

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättsshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

§ 36

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. ~~Om föreningens tillgångar enligt de två senast fastställda balansräkningarna uppgår till 1000 gånger det basbelopp, enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, skall minst en revisor vara auktoriserad.~~

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan längre valperiod tillämpas.

~~Om föreningen har statliga bostadssubventioner kan en ordinarie revisor och en suppleant utses av myndighet.~~

§ 37

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 oktober.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 38

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före december månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

§ 39

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före oktober månads utgång eller av styrelsen annat angivet datum, för att ärendet skall kunna anges i kallelsen. Om annat datum ska gälla måste styrelsen informera medlemmarna minst tre veckor innan.

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 40 39.
18. Stämmans avslutande.

§ 41

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 42

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Justerat föreningsstämmoprotokoll skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på hemsidan eller genom brev.

Särskilda villkor för beslut

§ 43

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ifråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 § och bestämmelserna i 9 kap 16 § första stycket 2 i bostadsrättslagen.

§ 44

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltig krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering vid ~~Patent- och registreringsverket~~ **Bolagsverket** och får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt ~~11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar~~ **29 a § bostadsrättslagen (1991:614)**. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.
6. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-5 skall vara giltigt, gäller även det. Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 i denna paragraf.
7. För ändring av bostadsrättsföreningens stadgar gäller 9 kapitlet 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

§ 45

Ett stämmobeslut enligt 45 44 § första stycket 3 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

§ 46

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet skall förete fullmakt i original och får företräda flera medlemmar.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fonder Underhållsplan och fond för yttre underhåll § 47

Inom förening skall bildas följande fonder.

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut, om årsavgifternas storlek, säkerhetsställa att erforderliga medel avsätts till fonden för yttre underhåll.

~~Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.~~

~~Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.~~

Upplösning och likvidation § 48

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.



Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie årsstämma 2018-11-20.

Fullmakt

Gäller för nästkommande ordinarie eller extrastämma i Brf Ekudden.

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har man ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har hen ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Medlem får företrädas även av ombud som inte är medlem i föreningen.

Ort _____ datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda bostadsrättshavaren:

Lägenhetsnummer / objekt _____

Adress _____

Bostadsrättsinnehavarens egenhändiga namnteckning:

Du bör lämna egen information till den du lämnar fullmakten för om hur du vill att hen ska rösta i ditt ställe.

