

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

| | | |
|---------------------------------|---------|------------|
| Lars Krister Persson | Ledamot | Ordförande |
| Marin Dodik | Ledamot | |
| Erik Arvid Hallman | Ledamot | |
| Niklas Johannes Kanarbik | Ledamot | |
| Ola Sune Leonard Lindberg | Ledamot | |
| Helena Margareta Elisabet Ågren | Ledamot | |

| | |
|-----------------|---------|
| Carina Toresson | Revisor |
|-----------------|---------|

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|-----------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
|-----------------|------------------|----------------------|

U
NE HA
YEP
M.D. AA

Valberedning

Björn Persson
Petra Steen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Tattby 4:1 | 2004 | Nacka |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 957 m², varav 4 191 m² utgör lägenhetsyta och 2 766 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 45 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-------------------------|----------------------|--------|
| Hyreslokaler och förråd | 2 161 m ² | |
| Garage | 600 m ² | |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum, plan 3

Fastighetsskötarrum, plan 2

Tvättstuga, plan 1

Soprum för restavfall

Kommentar

Mittre loftgång vid hissarna

Nedre loftgång vid hissarna

Ingång snett emot postboxarna

Vid ingång 4A

d

M.D.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|
| Belysning. Byte | 2020 | Fasad pl. 2-4, trapphus, korridor mellan 4A o 4B |
| Varmvattenberedare. Byte | 2020 | Alla VVB bytta |
| Dörrpartier. Byte | 2020 | Ingång 4C och mot gården |
| Hiss. Renovering | 2019 - 2020 | Slitdelar, målning av dörrar |
| OVK-besiktning | 2019 | Lägenheter. |
| Ytterdörrar. Byte | 2019 - 2020 | Bostäder pl. 2-4 |
| Garageportar. Renovering | 2019 | Slipning+målning |
| Entrédörrar, 3 st. Byte | 2019 | Butikslokaler |
| Fönster. Byte | 2019 - 2020 | Bostäder pl. 2-4, trapphus |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Trädgård | 2020 | Utvärdering av förslag. Genomförande |
| Dörrpartier. Byte. | 2020 | 4A, 4B |
| Relining eller stambyte. Förstudie | 2020 | Bostäder + Lokaler |
| Butiksfönster/-dörrar | 2021 | Målning/byte |
| Tak | 2022 | Takpapp, plåtarbete, fläktar, isolering |
| OVK-besiktning | 2023 | |
| Garage. Underhåll | 2024 | Målning. Byte av port |
| Hissar | 2024 | Underhåll |
| Stuprör/hängrännor. Byte. | 2025 | |
| Tvättstuga. Renovering | 2025 | Byte av utrustning. Målning. |
| Fönster. Byte. | 2025 | Kontoren |
| Trädgård. underhåll | 2025 | Asfaltgångar. altaner |
| Vatten & avlopp | 2025 | Avloppsledningar, rensning, spillvattenledning. dränering. |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Service, hiss | Hissen AB |
| Besiktning, hiss | Ångpanneföreningen (ÅF) |
| Service, garageport | UNA portar AB |
| Elnät | Nacka Energi AB |
| Elhandel | Mälarenergi AB |
| Kabeltelevision | Comhem AB |
| Telefonabonnemang | Telia AB: Telefon, fax, låssystem på styrelsekontor A3: Bredband styrelsekontor |
| Städning | Milka Städ AB |
| Sophantering | Nacka Vatten & avfall |
| Snöröjning | Saltsjöbadens åkeri & Schakt samt Bennys Tak & Fasad |
| Hysesförhandling | Fastighetsägarna i Stockholm AB |
| Störningsjour | Svenska Störningsjouren AB |
| Revisor | Toresson Revision AB |
| Ekonomisk Förvaltning | SBC AB |
| Teknisk fastighetsskötsel | Fastighetsägarna i Stockholm AB |
| Portsystem Aptus | Säkerhetsintegrering AB |
| Skadedjursbekämpning | Anticimex, via Brandkontoret |

Nu HA
499 *M.D*

Föreningens ekonomi

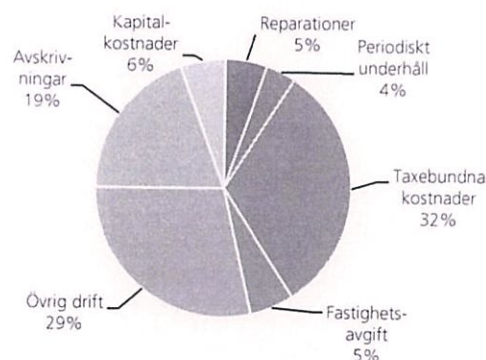
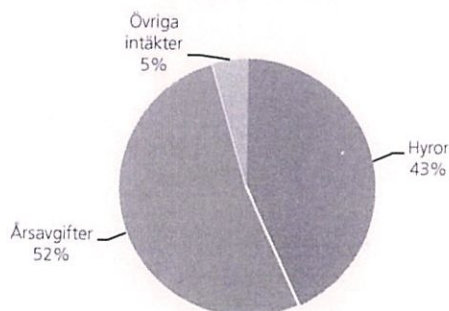
Föreningen har finansierat fönster- och dörrbyten i fastighetens 3 övre våningsplan. Dessutom har samtliga varmvattenberedare bytts ut. En omfattande hissrenovering har genomförts samt två dörrpartier till entré 4C och trädgård ha bytts. Detta har finansierats med egna medel.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 9 453 656 | 8 149 620 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 5 683 735 | 5 630 896 |
| Finansiella intäkter | 125 | 257 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 707 118 | 28 684 |
| | 6 390 978 | 5 659 838 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 991 678 | 3 986 834 |
| Finansiella kostnader | 297 007 | 357 398 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 6 957 088 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 126 002 | 11 570 |
| | 11 371 775 | 4 355 802 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 4 472 858 | 9 453 656 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -4 980 798 | 1 304 036 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordförandens midsommarbetraktelse...

Under året har det hänt mycket i huset på Torggatan. Ofta dessutom med kort varsel. Här kommer ordförandens perspektiv över vad som hänt hittills. Mer kommer säkert att tillfogas årsberättelsen redigerad form i kommande årsberättelse.

Handwritten signatures and initials: M.D., YCP, and others.

Detta har hänt under året:

FÖNSTER OCH DÖRRAR -

Det största projektet i föreningens historia har genomförts. Vi har fått nya fönster och dörrar i lägenheterna på de tre översta våningarna. I samband med det har även hissarnas dörrar målats om och vi har fått ny fasadbelysning vid lägenhetsdörrarna samt nya armaturer i trapphus och "gula gången".

VICEVÄRD -

Bättre service. Vi har infört en vicevärdstjänst på deltid. Lasse Lilius som bor i huset kan svara på dina frågor på dagtid (när han är tillgänglig). Han har kontakt med styrelse och fastighetsskötaren.

HISSAR REPARERADE

Vi har även reparerat hissarna, men det kontinuerliga underhållet tyder på att det återstår mer arbete.

NYA ENTRÉPORTAR

Två nya dörrpartier (4C och mot trädgården) har bytts ut. De hade tjänat ut helt enkelt.

PORTAR I GATUPLAN

Nymålade portar längs Torggatan, mellan entré 4A och 4B.

PASSERSYSTEMET -

uppgraderat. En översyn av passersystemet görs just nu. Det innebär kanske problem för dig? Hör då av dig till styrelsen så hjälper vi dig.

NYA VARMVATTENBEREDARE

De tre stora varmvattenberedarna byttes ut under vecka 24-25. Det verkar ha gått smidigt och inga längre stopp i kallvattentillförseln har behövts göras.

TRÄDGÅRDEN

Styrelsen har bett en firma se över vår stora tomt och ge förslag på åtgärder om vad som kan göras för att göra den mer attraktiv och trivsamt. Styrelsen har även tagit sig en titt på plattsättningen på altanerna i markplan.

NY UNDERHÅLLSPLAN (NÄSTAN) PÅ PLATS

En ny underhållsplan har inköpts och kompletteras nu med information. När den slutgiltigt är på plats kan föreningen mer gå över till proaktiv planering i stället för reaktiva åtgärder.

LÅNGTIDSBUDGET

Det finns också en 10-årig långtidsbudget på plats. Tillsammans med underhållsplanen kommer den att underlätta planeringen framöver för nuvarande och kommande styrelser.

DIGITAL ATTESTERING

Attestering av inkommande fakturor sköts nu digitalt av styrelsen.

ÖVERLÅTELSE - NY RUTIN

Överlåtelsehandlingar ska mäklare sända in via SBC:s mäklarwebb.

GARAGET

Det finns ca 50 platser i garaget, men 80 lägenheter i huset.

Nu finns en ordnad kö till platserna som upplåts i första hand till medlemmar i föreningen, men även till bostadshyresgäster, eller lokalyresgäster i huset.

Detta är dessutom kopplat till det nya passersystemet. Se annan plats i den här texten.

BYTE AV HUVUDNYCKLAR

Bytt lås på ett flertal ställen och huvudnycklar.

SOMMARJOBBARE

Föreningen tog in en sommarjobbare för att hjälpa till med organisering av kontoret och programmering av nya dörrbrickor, så att styrelsen kunde hinna med det dagliga arbetet.

RELINING

Haft möten ang. relining, för att utreda om det är ett bra alternativ till stambyte, för oss i detta läge.

Handwritten signatures and initials: M.Y.P., H.A., NK, M.D.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 19/20 | 18/19 | 17/18 | 16/17 |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 777 | 794 | 786 | 759 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 902 | 859 | 858 | 870 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 145 | 7 145 | 7 145 | 7 145 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 178 | 223 | 192 | 175 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 46 | 36 | 33 | 36 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 43 | 51 | 46 | 45 |
| Soliditet (%) | 55 | 56 | 55 | 51 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 364 | 900 | 1 078 | -2 418 |
| Nettoomsättning (tkr) | 5 684 | 5 630 | 5 631 | 5 550 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 191 m² bostäder och 2 766 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 27 109 955 | 0 | 0 | 27 109 955 |
| Upplåtelseavgifter | 5 818 590 | 0 | 0 | 5 818 590 |
| Fond för yttre underhåll | 3 181 570 | 1 285 675 | 826 246 | 1 069 649 |
| S:a bundet eget kapital | 36 110 115 | 1 285 675 | 826 246 | 33 998 194 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -910 565 | -1 285 675 | 73 498 | 301 612 |
| Årets resultat | 364 371 | 364 371 | -899 745 | 899 745 |
| S:a ansamlad förlust | -546 194 | -921 304 | -826 247 | 1 201 356 |
| S:a eget kapital | 35 563 921 | 364 371 | -1 | 35 199 550 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat | 364 371 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 375 110 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 285 675 |
| summa balanserat resultat | -546 194 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

| |
|-----------------|
| 204 690 |
| -341 504 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

f.
A/VP ^{HÅ} M.D.

Resultaträkning

| 1 JULI - 30 JUNI | | 2019-2020 | 2018-2019 |
|----------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 683 733 | 5 630 471 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 | 425 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 683 735 | 5 630 896 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -3 075 142 | -3 238 867 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -536 532 | -430 973 |
| Personalkostnader | Not 6 | -380 005 | -316 994 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 030 804 | -387 177 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 022 482 | -4 374 011 |
| RÖRELSERESULTAT | | | |
| | | 661 253 | 1 256 886 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 125 | 257 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -297 007 | -357 398 |
| Summa finansiella poster | | -296 882 | -357 141 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | | |
| | | 364 371 | 899 745 |
| ÅRETS RESULTAT | | | |
| | | 364 371 | 899 745 |

d


Handwritten signatures and initials: *Handwritten signature*, *M.D.*, *Handwritten initials*

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 59 272 760 | 53 361 355 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 51 802 | 0 |
| Maskiner och inventarier | Not 10 | 0 | 36 924 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 59 324 562 | 53 398 278 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 59 324 562 | 53 398 278 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 80 887 | 7 594 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 4 901 095 | 9 843 884 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 14 700 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 996 682 | 9 851 478 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 2 328 | 2 328 |
| Summa kassa och bank | | 2 328 | 2 328 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 999 010 | 9 853 806 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 64 323 572 | 63 252 084 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|----------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 32 928 545 | 32 928 545 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 3 181 570 | 1 069 649 |
| Summa bundet eget kapital | | 36 110 115 | 33 998 194 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -910 565 | 301 612 |
| Årets resultat | | 364 371 | 899 745 |
| Summa fritt eget kapital | | -546 194 | 1 201 356 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 35 563 921 | 35 199 550 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 26 800 000 | 26 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 800 000 | 26 800 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 474 996 | 255 292 |
| Skatteskulder | | 587 074 | 558 594 |
| Övriga skulder | | 105 557 | 73 956 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 792 024 | 364 692 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 959 651 | 1 252 534 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 64 323 572 | 63 252 084 |



 M.D.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2019-07-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2019-07-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--------------------------------|-----------------|-----------|
| Stomme och grund K3 | 55 år | |
| Fasader/balkonger K3 | 37 år | |
| Fönster/dörrar och portar | 60 år | |
| Stomkomplettering förening K3 | 10 år | |
| Stomkomplettering medlem K3 | 10 år | |
| Stamledningar VA K3 | 10-30 år | |
| Värmesystem K3 | 10 år | |
| Luftbehandlingssystem K3 | 27 år | |
| Fastighetsel inkl. svagströ K3 | 17-60 år | |
| Byggnader | | 200 år |
| Elanläggning | | 20 år |
| Port/säkerhetsdörr | | 14 år |
| Inventarier | Fullt avskriven | 10 år |
| Hiss | | 40 år |
| Standardförbättringar lgh | | 15 år |
| Garage/parkeringsplats | | 15 år |

[Handwritten signatures and initials]
M.D.

| Not 2 | NETTOOMSÄTTNING | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--------------|----------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 2 974 267 | 2 977 190 |
| | Hyror bostäder | 355 224 | 356 277 |
| | Hyror lokaler momspliktiga | 1 686 930 | 1 518 387 |
| | Hyror lokaler | 254 679 | 381 409 |
| | Hyror garage moms | 5 856 | 3 156 |
| | Hyror garage | 145 405 | 144 979 |
| | Hysesrabatt | -15 923 | -7 787 |
| | Elintäkter | 171 348 | 177 485 |
| | Elintäkter moms | 94 298 | 79 441 |
| | Avgift andrahandsuthyrning | 11 718 | 0 |
| | Öresutjämning | -70 | -66 |
| | | 5 683 733 | 5 630 471 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| | Fakturerade kostnader | 0 | 425 |
| | Övriga intäkter | 1 | 0 |
| | | 1 | 425 |

d

NG

AMCP

Ⓟ

M.D.

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019-2020 | 2018-2019 |
|-------|----------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 143 672 | 140 255 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 10 417 | 11 538 |
| | Snöröjning/sandning | 27 159 | 69 639 |
| | Städning entreprenad | 79 768 | 73 632 |
| | Städning enligt beställning | 2 567 | 16 483 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 4 838 |
| | Hissbesiktning | 0 | 3 936 |
| | Gemensamma utrymmen | 6 732 | 625 |
| | Serviceavtal | 71 316 | 65 113 |
| | Förbrukningsmateriel | 9 182 | 11 742 |
| | Teleport/hissanläggning | 4 220 | 2 110 |
| | Störningsjour och larm | 10 359 | 7 552 |
| | Fordon | 467 | 0 |
| | | 365 860 | 407 464 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 9 924 | 0 |
| | Lokaler | 0 | 1 240 |
| | Gemensamma utrymmen | 37 949 | 0 |
| | Tvättstuga | 10 743 | 22 007 |
| | Entré/trapphus | 4 159 | 3 847 |
| | Lås | 47 851 | 10 389 |
| | VVS | 21 528 | 42 139 |
| | Ventilation | 7 569 | 0 |
| | Elinstallationer | 2 897 | 33 064 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 9 358 | 6 870 |
| | Hiss | 113 866 | 92 719 |
| | Tak | 0 | 1 888 |
| | Mark/gård/utemiljö | 8 450 | 0 |
| | Garage/parkering | 12 536 | 0 |
| | Vattenskada | 0 | 67 053 |
| | | 286 830 | 281 216 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Lokaler | 91 528 | 26 551 |
| | Entré/trapphus | 113 162 | 47 203 |
| | | 204 690 | 73 754 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 1 235 607 | 1 548 732 |
| | Vatten | 318 755 | 249 533 |
| | Sophämtning/renhållning | 107 776 | 89 746 |
| | Grovsopor | 20 057 | 64 776 |
| | | 1 682 196 | 1 952 786 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 65 542 | 64 777 |
| | Kabel-TV | 166 380 | 165 484 |
| | Bredband | 6 867 | 3 090 |
| | | 238 789 | 233 351 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 296 777 | 290 297 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 3 075 142 | 3 238 867 |

M.O.
 Nk
 HÅ
 A/420

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| | Kreditupplysning | 3 634 | 7 069 |
| | Tele- och datakommunikation | 28 777 | 13 243 |
| | Juridiska åtgärder | 16 226 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 4 779 | 5 076 |
| | Hysesförluster | 57 733 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 19 205 | 19 205 |
| | Föreningskostnader | 0 | 32 204 |
| | Studieverksamhet | 0 | 4 720 |
| | Förvaltningsarvode | 196 356 | 190 390 |
| | Administration | 9 358 | 14 398 |
| | Korttidsinventarier | 11 995 | 3 393 |
| | Konsultarvode | 175 824 | 128 593 |
| | Tidningar facklitteratur | 443 | 443 |
| | Föreningsavgifter | 4 942 | 5 118 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 260 | 7 120 |
| | | 536 532 | 430 973 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--------------|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse | 241 241 | 240 001 |
| | Övrigt arvode | 11 400 | 0 |
| | Löner | 51 850 | 8 400 |
| | Kostnadsersättningar | 1 606 | 179 |
| | Sociala kostnader | 73 908 | 68 414 |
| | | 380 005 | 316 994 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019-2020 | 2018-2019 |
|--------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 0 | 174 424 |
| | Stomme och grund K3 | 602 324 | 0 |
| | Fasader/balkonger K3 | 27 379 | 0 |
| | Stomkomplettering förening K3 | 78 300 | 0 |
| | Stomkomplettering medlem K3 | 117 450 | 0 |
| | Stamledningar VA K3 | 39 150 | 0 |
| | Värmesystem K3 | 46 980 | 0 |
| | Luftbehandlingssystem K3 | 13 692 | 0 |
| | Förbättringar | 0 | 175 829 |
| | Fastighetsel inkl. svagströ K3 | 68 606 | 0 |
| | Inventarier | 36 923 | 36 923 |
| | | 1 030 804 | 387 177 |

d

NE

YGP

M.D

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 57 952 821 | 57 952 821 |
| | Nyanskaffningar | 6 905 286 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 64 858 107 | 57 952 821 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -4 591 467 | -4 241 214 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -993 880 | -350 253 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 585 347 | -4 591 467 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | | | |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 18 784 114 | 18 784 114 |
| Taxeringsvärde | | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 42 400 000 | 38 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 30 800 000 | 22 000 000 |
| | | 73 200 000 | 60 600 000 |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | | |
| | Bostäder | 55 000 000 | 44 600 000 |
| | Lokaler | 18 200 000 | 16 000 000 |
| | | 73 200 000 | 60 600 000 |

| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Pågående om- och tillbyggnad | 51 802 | 0 |
| | | 51 802 | 0 |

| Not 10 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 382 033 | 382 033 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 382 033 | 382 033 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -345 108 | -308 185 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -36 925 | -36 923 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | 0 | -345 108 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 36 925 |

Handwritten signatures and initials: *HA*, *NU*, *M.D.*

| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 414 511 | 392 556 |
| | Klientmedel hos SBC | 4 470 530 | 9 451 328 |
| | Fordringar kreditfakturor | 198 | 0 |
| | Avräkning övrigt | 15 856 | 0 |
| | | 4 901 095 | 9 843 884 |

| Not 12 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ngenic Sverige AB | 14 700 | 0 |
| | | 14 700 | 0 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-2020- 12-31 | 2018-2019- 12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Vid årets början | 1 069 649 | 181 800 |
| | Reservering enligt stadgar | 1 285 675 | 219 600 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 900 000 | 1 000 000 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -73 754 | -331 751 |
| | Vid årets slut | 3 181 570 | 1 069 649 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2020-06-30 | Belopp 2020-06-30 | Belopp 2019-06-30 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Swedbank | 1,274 % | 16 000 000 | 16 000 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 1,109 % | 800 000 | 800 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 0,891 % | 10 000 000 | 10 000 000 | Rörligt |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 26 800 000 | 26 800 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 26 800 000 | 26 800 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 800 000 kr.

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 32 300 000 | 32 300 000 |

Handwritten signature

Handwritten signature

M.D.

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Löner | 8 000 | 0 |
| | Ränta | 26 901 | 32 392 |
| | Avgifter och hyror | 478 903 | 332 300 |
| | Fönster och dörrar | 278 220 | 0 |
| | | 792 024 | 364 692 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förutom tidigare händelser under det avslutande verksamhetsåret pågår, eller börjar inom kort ett flertal förstudier.

- Styrelsen utreder alternativ för stambyte enligt underhållsplan.
- Taket skulle kunna kompletteras med solceller och tilläggsisoleras.
- Garaget bör kunna utrustas med laddplatser när ekonomiska och eltekniska förutsättningar har utretts.
- Trädgårdens gestaltning ses över. Säkerheten i huset höjs.
- Det nya passersystemets nya passartaggar ska distribueras till boende.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

d

HA
M.D.
Nle

Styrelsens underskrifter

SALTSJÖBADEN den 25/9 2020

Lars Krister Persson
Ordförande



Erik Arvid Hallman
Ledamot



Ola Sune Leonard Lindberg
Ledamot



Marin Dodik
Ledamot

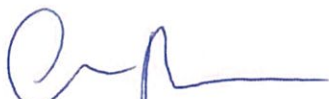


Niklas Johannes Kanarbik
Ledamot



Helena Margareta Elisabet Ågren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/10 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1, org.nr 769610-3329.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tattby 4:1 för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tattby 4:1 för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

U

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

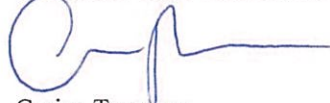
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 oktober 2020



Carina Toresson

Innehåll

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSTÄMMA

| | | |
|------|-----------------------|---|
| 12 § | Föreningsstämma | 3 |
| 13 § | Motioner | 3 |
| 14 § | Extra föreningsstämma | 3 |
| 15 § | Dagordning | 3 |
| 16 § | Kallelse | 3 |
| 17 § | Rösträtt | 4 |
| 18 § | Ombud och biträde | 4 |
| 19 § | Röstning | 4 |
| 20 § | Jäv | 4 |
| 21 § | Resultatdisposition | 4 |
| 22 § | Valberedning | 4 |
| 23 § | Stämmans protokoll | 4 |

STYRELSE OCH REVISION

| | | |
|------|---------------------------------------------|---|
| 24 § | Styrelsens sammansättning | 4 |
| 25 § | Konstituering | 5 |
| 26 § | Styrelsens protokoll | 5 |
| 27 § | Beslutförhet och röstning | 5 |
| 28 § | Beslut i vissa frågor | 5 |
| 29 § | Firmateckning | 5 |
| 30 § | Jäv | 5 |
| 31 § | Styrelsens åligganden | 5 |
| 32 § | Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning | 5 |
| 33 § | Räkenskapsår | 5 |
| 34 § | Revisor | 5 |
| 35 § | Revisionsberättelse | 6 |

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

| | | |
|------|---------------------------------|---|
| 36 § | Bostadsrättshavarens ansvar | 6 |
| 37 § | Ytterligare installationer | 6 |
| 38 § | Brand- och vattenledningsskador | 6 |
| 39 § | Komplement | 6 |
| 40 § | Stambyte i våtrum | 6 |
| 41 § | Felanmälan | 6 |
| 42 § | Gemensam upprustning | 6 |
| 43 § | Vanvård | 7 |
| 44 § | Övriga anordningar | 7 |
| 45 § | Förändring i lägenhet | 7 |

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

| | | |
|------|---------------------------------|---|
| 46 § | Användning av bostadsrätten | 7 |
| 47 § | Sundhet, ordning och gott skick | 7 |
| 48 § | Tillträdesrätt | 7 |
| 49 § | Andrahandsuthyrning | 7 |
| 50 § | Inneboende | 7 |

FÖRVERKANDE

| | | |
|------|--------------------|---|
| 51 § | Förverkandegrunder | 7 |
| 52 § | Tvångsförsäljning | 8 |

ÖVRIGT

| | | |
|------|----------------------------|---|
| 53 § | Meddelanden | 8 |
| 54 § | Elektronisk kommunikation | 8 |
| 55 § | Framtida underhåll | 8 |
| 56 § | Underhållsplan | 8 |
| 57 § | Upplösning och likvidation | 8 |
| 58 § | Tolkning | 8 |
| 59 § | Stadgeändring | 8 |

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1. Styrelsen har sitt säte i Saltsjöbaden, Nacka kommun, Stockholms län.

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

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller för byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kommit in till föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

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

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens insats.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 3 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst 1 %.

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

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

signatur: 

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

10 § Övriga avgifter

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

11 § Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före december månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast före augusti månads utgång eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst

7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma det ärenden/de ärenden som stämman utlyst för.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

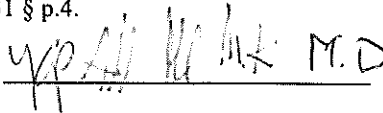
Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs, för att ett föreningsstämöbeslut ska bli giltigt, att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman fattade. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem genom utdelning, brev med posten eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

signatur: 

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- förälder
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- annan medlems ställföreträdare

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet kan balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

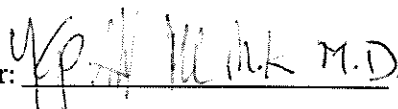
STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år.

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

 M.D.