



Org Nr: 716460-1903

# Styrelsen för Brf Flaggan 10 i Stockholm

Org.nr: 716460-1903

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# Förvaltningsberättelse år 2018

## Föreningens verksamhet

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Flaggan 1 i Sofia församling, Stockholm.

Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, är byggd år 1929.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarföreningen i Folksam. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar, samt ett kollektivt så kallat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter inga bostäder som hyresrätt, dock 2 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta, kvm</u>	
25	lägenheter (bostadsrätt)	1337 kvm	varav 1 Rok 17 st, 3 RoK 8 st
2	lokaler (hyresrätt)	105 kvm	

## Väsentliga händelser under året 2018

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20180611. Vid stämman fanns 16 av 25 lägenheter representerade.

### Styrelse

Årsstämman valde följande styrelse för verksamhetsåren 2018/2019.

Mikael Sundling, ordförande

Carola Lander, sekreterare

Tommy Eklöf, kassör

Elizabeth Parmlind, ledamot och sekreterare

Martina Bergenstråhle, ledamot

Gunilla Gunnarsdotter, suppleant

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret 2018.

### **Revisor**

Revisorer har varit Lennart Frosch (extern) och Johan Bergenstråhle (intern).

### **Valberedning**

Valberedningen utgjordes av Niklas Lindgren och Ove Parmlind

### **Förvaltning**

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2018 inom området ekonomi. Teknisk och administrativ förvaltning sköttes av föreningen.

### **Genomfört underhåll**

Bytt samtliga lås i huset till gemensamma utrymmen

Gjort underhållsspolning av avloppsstammar

### **Aktiviteter**

Skrivit konsultavtal med Byggrevision för upprättande av underhållsplan

Inventering av skicket på taket

Uppdaterat föreningens stadgar efter lagändring för ekonomiska föreningar

Gjort en inventering av samtliga fönster i fastigheten

Besiktat samtliga balkonger

Genomfört ombesiktning efter fasadrenoveringen då flammig fasad kvarstår

Sagt upp avtal med Bewe energiteknik gällande värmeförsörjningen

Städdag vår och höst

Omläggning av lån

Genomfört 3 möten gällande korttidsuthyrning

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna har ej ändrats under året.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens 25 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 114 234	1 055 053	1 141 518	979 499	911 521
Rörelseresultat	98 258	-58 655	151 526	144 168	200 883
Resultat efter finansiella poster	66 847	-91 709	104 099	105 605	154 570
Balansomslutning tkr	11 781	11 765	10 339	10 228	10 179
Fond för yttre underhåll	614 045	517 871	421 697	338 318	254 939

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 536 601	4 046 178	517 871	-303 001	-91 709
Reservering till fond 2018			96 174	-96 174	
Balanserad i ny räkning				-91 709	91 709
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					66 847
Belopp vid årets slut	3 536 601	4 046 178	614 045	-490 884	66 847

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-490 884
Årets resultat	66 847
	<u>-424 037</u>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	96 174
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-520 211
	<u>-424 037</u>

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

**Brf Flaggan 10 i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 114 234	1 055 053
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-702 742	-782 600
Övriga externa kostnader	Not 3	-21 424	-31 627
Planerat underhåll		0	-30 514
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-29 894	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-261 916</u>	<u>-268 966</u>
Summa rörelsekostnader		-1 015 976	-1 113 707
<b>Rörelseresultat</b>		<b>98 258</b>	<b>-58 655</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	532	9 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-31 943</u>	<u>-42 451</u>
Summa finansiella poster		-31 411	-33 054
<b>Årets resultat</b>		<b>66 847</b>	<b>-91 709</b>



## Brf Flaggan 10 i Stockholm

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Inventarier och maskiner

Not 7	10 367 975	10 626 514
Not 8	3 669	7 046
	<u>10 371 644</u>	<u>10 633 560</u>

Summa anläggningstillgångar

10 371 644      10 633 560**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 293 766	1 054 613
Not 9	33 813	20 395
Not 10	<u>34 777</u>	<u>9 209</u>
	1 362 356	1 084 217
Not 11	46 989	46 989

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 409 344      1 131 206**Summa tillgångar****11 780 989**      **11 764 766**

**Brf Flaggan 10 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 536 601	3 536 601
Upplåtelseavgifter	4 046 178	4 046 178
Yttre underhållsfond	614 045	517 871
	<u>8 196 824</u>	<u>8 100 650</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-490 884	-303 001
Årets resultat	66 847	-91 709
	<u>-424 037</u>	<u>-394 710</u>
Summa eget kapital	<u>7 772 787</u>	<u>7 705 940</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>3 729 250</u>	<u>3 756 000</u>
	3 729 250	3 756 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 24 000	24 000
Leverantörsskulder	78 666	56 542
Övriga skulder	Not 14 11 420	45 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>164 866</u>	<u>176 825</u>
	278 952	302 826
Summa skulder	4 008 202	4 058 826
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>11 780 989</u></b>	<b><u>11 764 766</u></b>



## Brf Flaggan 10 i Stockholm

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	66 847	-91 709
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	261 916	268 966
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>328 763</u>	<u>177 257</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 985	129 840
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-23 874</u>	<u>35 492</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	265 903	342 589
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 270 924</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-26 750	1 482 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-26 750</u>	<u>1 482 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>239 153</b>	<b>553 665</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 101 602</b>	<b>547 937</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 340 755</b>	<b>1 101 602</b>

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





## Brf Flaggan 10 i Stockholm

### 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 2% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### 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 stämman.

#### 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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



## Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter		
	Hyror	810 024	810 024
	Bredband	193 360	189 618
	Övriga intäkter	49 500	49 500
	Bruttoomsättning	61 350	23 911
		<u>1 114 234</u>	<u>1 073 053</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	0	-18 000
		<u>1 114 234</u>	<u>1 055 053</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård		
	Reparationer	48 448	93 209
	El	118 809	116 639
	Uppvärmning	35 147	30 461
	Vatten	243 391	233 865
	Sophämtning	45 776	50 095
	Fastighetsförsäkring	37 403	41 958
	Kabel-TV och bredband	23 537	45 497
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	55 911	65 142
	Förvaltningsarvoden	38 005	37 455
	Övriga driftkostnader	50 648	59 370
		<u>5 667</u>	<u>8 909</u>
		<b>702 742</b>	<b>782 600</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp		
	Administrationskostnader	1 996	2 534
	Extern revision	2 269	16 147
	Konsultkostnader	12 500	12 500
	Medlemsavgifter	0	400
		<u>4 658</u>	<u>46</u>
		<b>21 424</b>	<b>31 627</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	22 747	0
	Sociala avgifter	7 147	0
		<u>29 894</u>	<u>0</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	532	261
	Ränteintäkter skattekonto	0	42
	Övriga ränteintäkter	0	9 094
		<u>532</u>	<u>9 397</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	31 452	28 826
	Övriga räntekostnader	491	13 625
		<u>31 943</u>	<u>42 451</u>

**Brf Flaggan 10 i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	10 948 124	9 677 200
Anskaffningsvärde mark	3 533 959	3 533 959
Årets investeringar	0	1 270 924
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 482 083</b>	<b>14 482 083</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-3 855 569	-3 597 028
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 114 108</b>	<b>-3 855 569</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>10 367 975</b>	<b>10 626 514</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	458 000	458 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 400 000	20 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>32 058 000</b>	<b>32 058 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	152 314	152 314
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 314</b>	<b>152 314</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-145 268	-134 843
Årets avskrivningar	-3 377	-10 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-148 645</b>	<b>-145 268</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 669</b>	<b>7 046</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	31 382	17 414
Skattefordran	2 431	2 981
	<b>33 813</b>	<b>20 395</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	34 777	9 209
	<b>34 777</b>	<b>9 209</b>

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



## Brf Flaggan 10 i Stockholm

## Noter

Not 11		Kassa och bank		2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken			41 187	41 187
	Nordea			5 802	5 802
				<b>46 989</b>	<b>46 989</b>
Not 12		Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788733271	1,150%	2020-09-15	1 031 250	11 000
Nordea Hypotek	39788800300	0,642%	2019-03-19	1 500 000	0
Nordea Hypotek	39788854702	0,628%	2019-09-17	563 750	7 000
Nordea Hypotek	39788854710	0,628%	2019-09-17	658 250	6 000
				<b>3 753 250</b>	<b>24 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 729 250
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				3 633 250
Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			3 040 000	3 040 000
Not 13		Skulder till kreditinstitut			
	Kortfristig del av långfristig skuld			24 000	24 000
Not 14		Övriga skulder			
	Momsskuld			11 420	10 867
	Övriga kortfristiga skulder			0	34 592
				<b>11 420</b>	<b>45 459</b>
Not 15		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Upplupna räntekostnader			1 666	6 970
	Förutbetalda hyror och avgifter			110 117	119 552
	Övriga upplupna kostnader			53 083	50 303
				<b>164 866</b>	<b>176 825</b>

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



**Brf Flaggan 10 i Stockholm**

**Noter**

2018-12-31    2017-12-31

Stockholm, den 190408

Carola Lander  
Carola Lander

Elizabeth Parmelin  
Elizabeth Parmelin

Gunilla Gunnarsdotter  
Gunilla Gunnarsdotter

Martina Bergenstråhle  
Martina Bergenstråhle

Mikael Sundling  
Mikael Sundling

Tommy Eklöf  
Tommy Eklöf

.....  
.....  
.....

Vår revisionsberättelse har 2019-05-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Lennart Frösch  
**LENNART FRÖSCH**  
Av föreningen vald revisor

Dohan Bergenstråhle  
**DOHAN BERGENSTRÅHLE**

**Brf Flaggan 10 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	66 847	-91 709
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	261 916	268 966
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>328 763</u>	<u>177 257</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 985	129 840
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-23 874</u>	<u>35 492</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>265 903</u>	<u>342 589</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 270 924</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-26 750	1 482 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-26 750</u>	<u>1 482 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>239 153</b>	<b>553 665</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 101 602</b>	<b>547 937</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 340 755</b>	<b>1 101 602</b>

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

## Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Flaggan 10 i Stockholm  
Organisationsnummer: 716460-1903

### Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Flaggan 10 i Stockholm

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Flaggan 10 i Stockholm för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningen stadgar.

Vi tillstyrker;

**att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledmöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka 2019-05-20



Lennart Frosch

Av Föreningen vald revisor



Johan Bergensträhle

Intern revisor



STADGAR FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
FLAGGAN 10

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Flaggan 10.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. 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 lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M.M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompiment som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida.
- Icke bärande inneväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- Lister, foder och stuckaturer
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar
- Elradiatorer, ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar.
- Varmvattenberedare
- Ventiler till ventilationskanaler
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Brandvarnare
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

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

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning, belysningsarmatur
- Vitvaror, sanitetsporcelain
- Golvvärme inklusive klämring
- Rensning av golvvärme
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt, ventilationsdon
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenhet är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskompiment skall bostadsrättshavaren iakta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

8 §

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

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättningen att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

## SUNDHET ORDNING OCH GOTT SKICK

### 10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 11 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

## ANDRAHANDSUTHYRNING

### 12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

## NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

### 13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

### 14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåller bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 ohyrans sprids i fastigheten
- Bostadsrättshavaren inte iaktar sundhet, ordning eller gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

### 15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

### 16 §

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

### 17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## STYRELSEN

### 18 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas -förutom av styrelsen- av två styrelseledamöter i förening.

### 19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

### 20 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

### 21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

### 22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## RÄKENSKAPER OCH REVISION

### 23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

### 24 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

### 25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelsen till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

### 26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

### 28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall anmäla detta senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

### 29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

### 30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning 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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter 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

### 31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Vid inkommet ärende som medför stadgeändring skall det fullständiga förslaget hållas tillgängliga för medlemmarna vid tidpunkt för kallelsen. Kallelsen skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

### 32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 33 §

Medlem får utöver sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

### 34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfodras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### 35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### 36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

### 37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

### FONDER

### 38 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

### VINST

### 39 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

### UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

### 40 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### ÖVRIGT

### 41 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2018 och vid föreningsstämma den 5 juni 2019.