

Kallelse till föreningsstämma

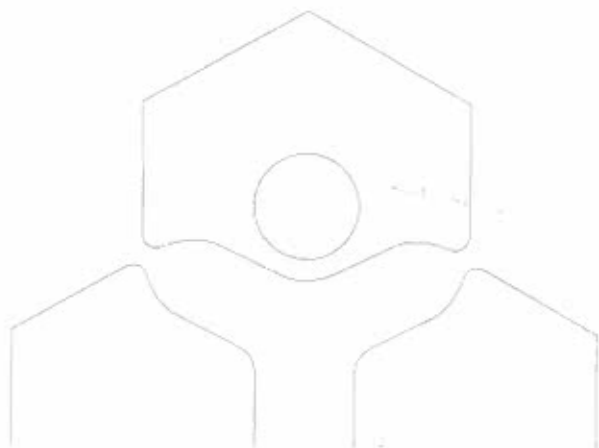
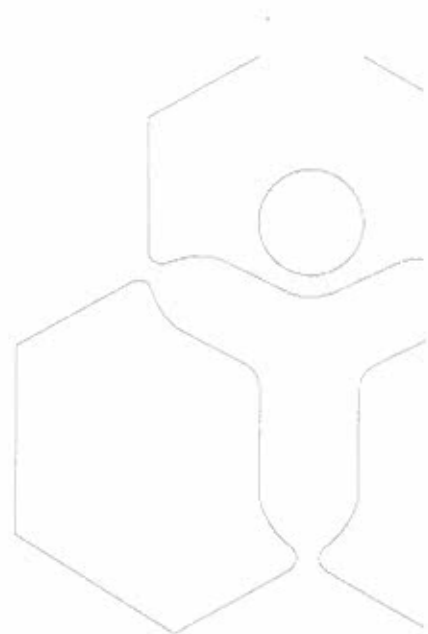
Datum och tid: Onsdag den 15 maj 2019 kl. 19:00
Lokal: Lokes Bondegatan 57

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas 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 revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Styrelsens förslag till att anta nya stadgar. Stadgeförslaget i dess helhet bifogas denna kallelse.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
19. Stämmans avslutande

Stockholm den 15 maj 2019

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23





Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 2000-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Fredrik Mickael Folkesson	Ledamot
Eva Kristina Gräslund	Ledamot
Tor Martin Johannsson	Ledamot
Thomas Elmar Mothes	Ledamot

Robin Dagdeviren Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Suzanne Lundgren	Sammanställande
Inga-Britt Österlind	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OLJAN 17	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

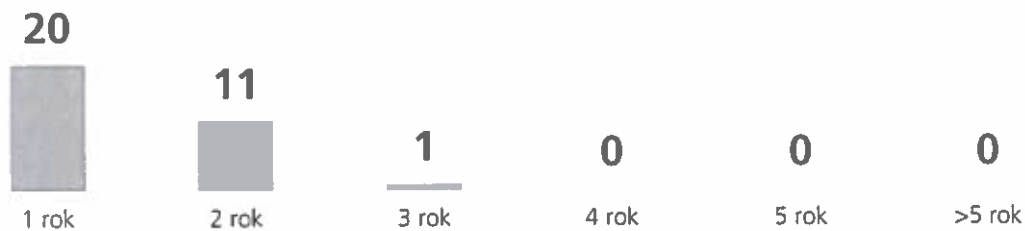
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 838 m², varav 1 493 m² utgör lägenhetsyta och 345 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tobak, spel, postservice	93 m ²	5 år
Kentvätt	75 m ²	3 år
Restaurang	177 m ²	3 år

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning av samtliga eldstäder i fastigheten	2018	Genomfört
Spolning av alla stammar	2018	Genomfört
Byte av rör källare	2016	Avslutat 2016
Takrenovering	2014	Avslutat 2015
Fjärrvärme Undercentral	2012 - 2013	Avslutat jan 2013
Trapphusbelysning, lågenergi	2011 - 2012	Genomfört
Trapphusmålning	2011 - 2012	Genomfört jan 2012
Fasad & Fönster renovering	2009 - 2010	Gårdsfasad och fönster klart dec 2009, gatufasad klar maj 2010
Energideklaration	2008	Genomförd
Byte av hissmotor och styrelektronik	2007	Genomfört under mars 2007
Rörstambyte	2002 - 2003	Avslutat
Elstambyte	2002 - 2003	Avslutat
Planerat underhåll	År	
Renovering av bakgården	2019	
Hissrenovering	2019	
OVK	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

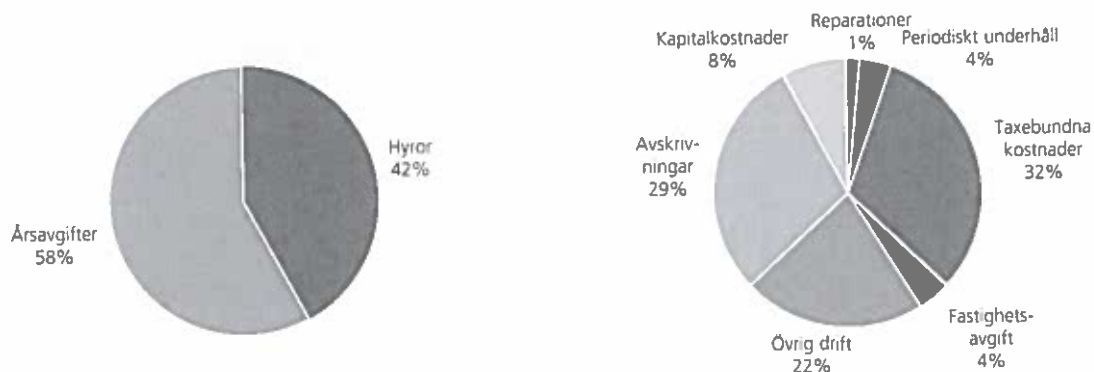
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice
Redovisning och fastighetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 753 488	2 105 807
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 640 932	1 639 178
Finansiella intäkter	39	-206
	1 640 971	1 638 972
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	790 040	810 197
Finansiella kostnader	98 170	93 036
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	41 251
Ökning av kortfristiga fordringar	30 052	5 445
Minskning av långfristiga skulder	29 400	22 400
Minskning av kortfristiga skulder	31 201	18 961
	978 863	991 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 415 596	2 753 488
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	662 108	647 681

*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 1 337 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
Sotning av samtliga eldstäder i fastigheten

Spolning av alla stammar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	670	670	670
Hyror/m ² hyresrättsyta	9 085	9 062	8 262	8 732
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 875	5 896	5 912	5 984
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	142	143	145	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	25	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	51	50	65
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	389	375	166	354
Nettoomsättning (tkr)	1 640	1 638	1 578	1 613

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 493 m² bostäder och 345 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	21 643 891	0	0	21 643 891
Upplåtelseavgifter	3 236 149	0	0	3 236 149
Fond för yttre underhåll	489 168	126 741	0	362 427
S:a bundet eget kapital	25 369 208	126 741	0	25 242 467
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-854 696	-126 741	374 630	-1 102 584
Årets resultat	388 902	388 902	-374 630	374 630
S:a ansamlad förlust	-465 794	262 161	0	-727 955
S:a eget kapital	24 903 414	388 902	0	24 514 512

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	388 902
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-727 955
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 741
summa balanserat resultat	-465 794

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-465 794

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 640 232	1 638 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	700	701
Summa rörelseintäkter		1 640 932	1 639 178
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-664 119	-706 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 921	-103 486
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 859	-361 109
Summa rörelsekostnader		-1 153 899	-1 171 306
RÖRELSERESULTAT		487 033	467 872
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	-206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 170	-93 036
Summa finansiella poster		-98 131	-93 242
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		388 902	374 630
ÅRETS RESULTAT		388 902	374 630

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 037 130	30 392 738
Inventarier	Not 9	27 501	35 751
Summa materiella anläggningstillgångar		30 064 630	30 428 489
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 067 430	30 431 289
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		121	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 526 634	1 834 595
Summa kortfristiga fordringar		2 526 755	1 834 595
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		981 546	981 546
Summa kassa och bank		981 546	981 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 508 301	2 816 141
SUMMA TILLGÅNGAR		33 575 731	33 247 430

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 880 040	24 880 040
Fond för yttre underhåll	Not 12	489 168	362 427
Summa bundet eget kapital		25 369 208	25 242 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-854 696	-1 102 584
Årets resultat		388 902	374 630
Summa fritt eget kapital		-465 794	-727 955
SUMMA EGET KAPITAL		24 903 414	24 514 512
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 835 450	8 331 950
Summa långfristiga skulder		4 835 450	8 331 950
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 489 500	22 400
Leverantörsskulder		59 967	50 364
Skatteskulder		143 020	183 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	144 380	144 608
Summa kortfristiga skulder		3 836 867	400 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 575 731	33 247 430

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Stambyte	40 år	40 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
Fjärrvärme	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	949 759	949 759
Hyror bostäder	111 734	111 734
Hyror lokaler	578 708	576 954
Öresutjämnning	31	30
	1 640 232	1 638 477

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	700	701
	700	701

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 212	34 122
	Fastighetsskötsel beställning	5 288	3 282
	Städning entreprenad	30 000	30 000
	Mattvätt/Hyrmattor	6 344	6 256
	Sotning	10 184	0
	Hissbesiktning	1 721	1 559
	Serviceavtal	7 297	7 729
	Förbrukningsmateriel	1 823	0
	Teleport/hissanläggning	741	0
		99 610	82 948
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	19 952
	Entré/trapphus	1 019	0
	Lås	874	0
	VVS	18 075	38 841
	Ventilation	0	3 719
	Elinstallationer	0	1 488
	Hiss	0	19 549
	Fönster	0	688
	Skador/klotter/skadeörelse	0	5 293
		19 968	89 530
	Periodiskt underhåll		
	VVS	47 000	0
		47 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	44 504	42 660
	Värme	261 062	262 703
	Vatten	50 918	48 513
	Sophämtning/renhållning	39 883	39 068
		396 367	392 944
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 744	31 932
	Kabel-TV	16 960	16 807
		50 704	48 739
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 470	92 550
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	664 119	706 711

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 672	4 715
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	13 875
	Föreningskostnader	475	0
	Förvaltningsarvode	76 715	73 930
	Administration	557	2 423
	Konsultarvode	5 375	2 150
	Tidningar facklitteratur	318	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		125 921	103 486

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	81 537	81 537
	Förbättringar	274 071	274 071
	Inventarier	8 250	5 500
		363 859	361 109
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 917 831	34 917 831
	Utgående anskaffningsvärde	34 917 831	34 917 831
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 525 093	-4 169 484
	Årets avskrivningar enligt plan	-355 609	-355 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 880 701	-4 525 093
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 037 130	30 392 738
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 175 000	17 175 000
	Taxeringsvärde mark	25 072 000	25 072 000
		42 247 000	42 247 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 200 000	37 200 000
	Lokaler	5 047 000	5 047 000
		42 247 000	42 247 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 527	37 276
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	41 251
	Utgående anskaffningsvärde	78 527	78 527
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 776	-37 276
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 250	-5 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51 026	-42 776
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 501	35 751

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	92 584	62 653
	Klientmedel hos SBC	2 434 050	1 771 942
		2 526 634	1 834 595

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	362 427	235 686
	Reservering enligt stadgar	126 741	126 741
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	489 168	362 427

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,880 %	3 493 000	3 500 000	2019-11-20
	Nordea	0,730 %	4 831 950	4 854 350	2020-11-27
	Summa skulder till kreditinstitut		8 324 950	8 354 350	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 489 500	-22 400	
			4 835 450	8 331 950	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 254 950 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 802 000	11 802 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	11 378	10 420
	Avgifter och hyror	133 002	134 188
		144 380	144 608

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

OVK

Hissrenovering

Renovering av bakgården

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20, 3 2019



Peter Fredrik Mickael Folkesson
Ledamot



Eva Kristina Gräslund
Ledamot

Tor Martin Johannsson
Ledamot



Thomas Elmar Mothes
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7, 4 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Erstagatan 23, org.nr 769605-6394.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2018.

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 31 december 2018 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
uppträda 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
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

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 1 april 2019



Carina Toresson

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23
organisationsnummer 769605-6394

Innehåll			
OM FÖRENINGEN		2	
1 §	Namn, säte och ändamål	2	
2 §	Medlemskap och överlåtelse	2	
3 §	Medlemskapsprövning – juridisk person	2	
4 §	Medlemskapsprövning – fysisk person	2	
5 §	Bosättningskrav och hembud	2	
6 §	Andelsägande	2	
7 §	Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	2	
8 §	Årsavgiftens beräkning	2	
9 §	Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	3	
10 §	Övriga avgifter	3	
11 §	Betalning av avgifter	3	
FÖRENINGSTÄMMA		3	
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		5	
24 §	Styrelsens sammansättning	5	
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	6	
34 §	Revisor	6	
35 §	Revisionsberättelse	6	
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER		6	
36 §	Bostadsrättshavarens ansvar	6	
37 §	Ytterligare installationer	6	
38 §	Brand- och vattenledningsskador	6	
39 §	Komplement	6	
40 §	Stambyte i våtrum	6	
41 §	Felanmälan	7	
42 §	Gemensam upprustning	7	
43 §	Vanvård	7	
44 §	Övriga anordningar	7	
45 §	Förändring i lägenhet	7	
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN		7	
46 §	Användning av bostadsrätten	7	
47 §	Sundhet, ordning och gott skick	7	
48 §	Tillträdesrätt	7	
49 §	Andrahandsuthyrning	7	
50 §	Inneboende	7	
FÖRVERKANDE		8	
51 §	Förverkandegrunder	8	
52 §	Tvångsförsäljning	8	
ÖVRIGT		8	
53 §	Meddelanden	8	
54 §	Elektronisk kommunikation	8	
55 §	Framtida underhåll	8	
56 §	Underhållsplan	8	
57 §	Upplösning och likvidation	8	
58 §	Tillämpliga regler	8	
59 §	Stadgeändring	8	

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23
organisationsnummer 769605-6394

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23. Styrelsen har sitt säte i Stockholm 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 vid 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 och hembud

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

Om bostadsrätten är en lokal, har föreningen rätt att lösa den vid överlåtelse. Styrelsen ska i så fall ta beslut om detta vid prövning av förvärvarens medlemskap och ska senast en (1) månad från mottagandet av ansökan om medlemskap göra gällande lösningsrätten hos förvärvaren samt erlagga lösenbelopp. Vid köp ska lösenbeloppet uppgå till samma belopp som köpeskillingen. Vid annan övergång än köp ska lösenbeloppet uppgå till bostadsrättens marknadsvärde.

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 lägenheternas insatser.

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, varm-

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23
organisationsnummer 769605-6394

vatten, 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.

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 juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari 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 stadgeenligt 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 ärende/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 föreningsstämlobeslut 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

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23
organisationsnummer 769605-6394

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.

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 lottning 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.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23
organisationsnummer 769605-6394

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.

Makar, sambor och person som tillhör medlemmens familjehushåll ska ej samtidigt ingå i styrelsen.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en (1) tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av styrelsens arbetsordning.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen i sin helhet – av minst två (2) ledamöter i förening.

30 § Jäv

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och juridisk person som denna ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen eller motsvarande lagstiftning.

32 § Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23
organisationsnummer 769605-6394

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisors-suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

35 § Revisionsberättelse

Revisorer ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringlocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stucketurer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare

- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- 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
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

38 § Brand- och vattenlednings-skador

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

39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ser till att avledning för dagvatten inte hindras.

40 § Stambyte i våtrum

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23
organisationsnummer 769605-6394

41 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

42 § Gemensam upprustning

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

43 § Vanvård

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.

44 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

45 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd

betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

47 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är hon/han skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Den här paragrafen gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

48 § Tillträdesrätt

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.

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

49 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

50 § Inneboende

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

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23
organisationsnummer 769605-6394

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- 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 huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och 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, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

54 § Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan, även när det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

55 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

56 § Underhållsplan

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

57 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

58 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stadgar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

59 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23
organisationsnummer 769605-6394

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

Stockholm den -----

och

Stockholm den -----

Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

.....

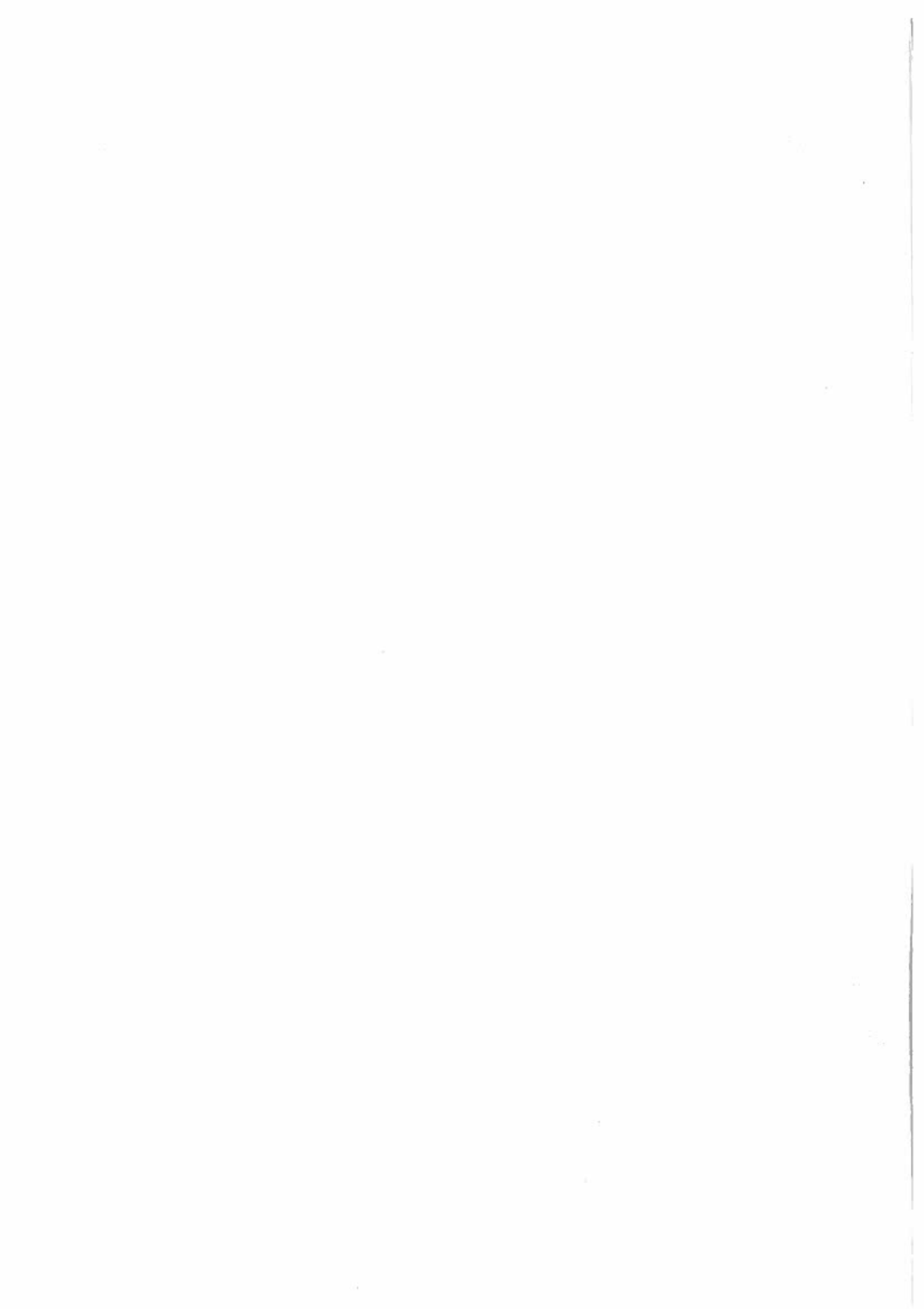
.....

.....

.....

.....

.....



Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning _____

Förening _____ lägenhet nr _____

