

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Apollo nr 3**

783800-0029

Räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apollo nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

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

Föreningen har sitt säte i Ludvika kommun, Dalarnas län.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 16 november 1957. Föreningen ekonomiska plan registrerades 27 februari 1964 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 januari 2019.

### Föreningens fastigheter

Fastigheterna byggdes mellan 1960 och 1961. Föreningens fastigheter består av flerbostadshus i tre våningar med totalt 77 st lägenheter och 1 gemensamhetslokal.

### Lägenhetsfördelning

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 2 st  | 1 rum och kokskåp |
| 10 st | 1 rum och kokvrå  |
| 2 st  | 1 rum och kök     |
| 26 st | 2 rum och kök     |
| 31 st | 3 rum och kök     |
| 6 st  | 4 rum och kök     |

Den totala boytan är 4 492,5 kvadratmeter

Under verksamhetsåret har 4 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

I fastigheten finns även 14 garage som fördelas till föreningens medlemmar enligt särskild kö. Fastighetens lokal används till sammanträden och hyrs ut till medlemmar för övernattningar.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 23 526 000 kr.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Dalarna. Bostadsrättsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår också.

### Fastighetsunderhåll

Fastighetsskötsel har utförts av Johan Svensson som är deltidsanställd vaktmästare. Lokalvården har sköts av Viktor Dergunov som är deltidsanställd städare.

Inköp av ny grovtvättmaskin till tvättstuga 2 har skedd under året från Hedmans Maskinservice AB, till en kostnad av 99 300 kr.

Under verksamhetsåret har klinkerläggning skett i mangelrummet efter att gammal mangel tagits bort.

#### **Samarbete mellan Apollo föreningarna**

Samarbetet mellan föreningarna har varit gott och kostnaderna för underhåll av innergården har delats lika.

Apollo 3 hyr även ut bastun till de boende i Apollo 1 och 2. Brf Apollo 2 och 3 anlitar samma vaktmästare. Innergården sköts förträffligt.

#### **Medlemsinformation**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 oktober 2019 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

##### **Ordinarie styrelsedamöter**

Ove Andersson                      Ordförande  
Agneta Andersson  
Maija-Liisa Andersson  
Jonas Dahlberg  
Mats Danielsson

##### **Revisorer**

Sune Melin  
Anders Rex

##### **Suppleanter**

Jimmy Eriksen  
Anna Matsson

##### **Revisorssuppleanter**

Anette Lindelöf

##### **Valberedning**

Erika Hurtig                      Sammankallande  
Mikael Groth

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: ordförande Ove Andersson, styrelseledamöterna: Maja-Lisa Andersson och Agneta Andersson.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma har tecknats av Ove Andersson, Maja-Lisa Andersson och Jonas Dahlberg två i förening.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 oktober 2019.

#### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, ett konstituerande styrelsemöte och fyra ordförandesammanträden.

#### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är god. Checkräkningskrediten i Handelsbanken (beviljad kredit 400 000 kr), har inte utnyttjats.

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna och garagehyrorna varit oförändrade.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 874 186 kr. Under året har föreningen amorterat 273 526 kr.

### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning, hyreshantering samt lägenhetsregister har skötts av Team Redovisning AB.

| Flerårsöversikt (tkr)      | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning            | 2 371   | 2 362   | 2 385   | 2 386   |
| Årsavgifter/kvm bostadsyta | 517     | 517     | 517     | 517     |
| Lån kvm/bostadsyta         | 1 085   | 1 149   | 1 209   | 1 267   |
| Skuldkvot                  | 2       | 2       | 2       | 2       |
| Kassalikviditet (%)        | 117,8   | 128,3   | 155,0   | 145,5   |

### Flerårsöversikt/Nyckeltal

**Nettoomsättning:** hyresintäkter samt övriga intäkter

**Årsavgifter/kvm bostadsyta:** årsavgifter i förhållande till total boyta

**Lån/kvm bostadsyta:** långfristiga skulder i förhållande till total boyta, värde under 8 000 kr/kvm = mycket bra

**Skuldkvot:** långfristiga skulder i förhållande till nettoomsättning, värde under 5 = mycket bra

**Kassalikviditet:** omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

### Förändring av eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång                       | 340 005              | 193 541                     | 1 970 229              | 28 078            | 2 531 853 |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | 70 578                      | -42 500                | -28 078           | 0         |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | 6 639             | 6 639     |
| Belopp vid årets utgång                       | 340 005              | 264 119                     | 1 927 729              | 6 639             | 2 538 492 |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 927 729        |
| årets vinst      | 6 639            |
|                  | <b>1 934 368</b> |

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                    |                  |
| avsättning till yttre underhållsfond | 70 578           |
| i ny räkning överföres               | 1 863 790        |
|                                      | <b>1 934 368</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

|                                                                              | Not        | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                                              |            | 2 371 113                 | 2 361 526                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                       |            | 668                       | 16 271                    |
| <b>Summa intäkter</b>                                                        |            | <b>2 371 781</b>          | <b>2 377 797</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                   | 2, 3, 4, 5 |                           |                           |
| Reparationer och underhåll                                                   |            | -52 162                   | -88 871                   |
| Drift/Taxebundna kostnader                                                   |            | -1 222 847                | -1 153 415                |
| Övriga fastighetskostnader                                                   |            | -250 823                  | -255 051                  |
| Övriga externa kostnader                                                     |            | -134 112                  | -160 760                  |
| Personalkostnader                                                            | 6, 7       | -334 186                  | -349 210                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            |            | -272 953                  | -246 831                  |
|                                                                              |            | <b>-2 267 083</b>         | <b>-2 254 138</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |            | <b>104 698</b>            | <b>123 659</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |            |                           |                           |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |            | 1 068                     | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |            | -99 127                   | -95 581                   |
|                                                                              |            | <b>-98 059</b>            | <b>-95 581</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <b>6 639</b>              | <b>28 078</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   |            | <b>6 639</b>              | <b>28 078</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |            | <b>6 639</b>              | <b>28 078</b>             |



## Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

6 831 665

7 073 891

Inventarier, verktyg och installationer

9

204 036

135 463

**7 035 701**

**7 209 354**

**Summa anläggningstillgångar**

**7 035 701**

**7 209 354**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

2 090

1 444

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

95 872

90 149

**97 962**

**91 593**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

10

361 068

360 000

##### *Kassa och bank*

235 645

448 227

**Summa omsättningstillgångar**

**694 675**

**899 820**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 730 376**

**8 109 174**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 340 005           | 340 005           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 264 119           | 193 541           |
|                                              |            | <b>604 124</b>    | <b>533 546</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 1 927 729         | 1 970 229         |
| Årets resultat                               |            | 6 639             | 28 078            |
|                                              |            | <b>1 934 368</b>  | <b>1 998 307</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>2 538 492</b>  | <b>2 531 853</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 4 602 326         | 4 875 852         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 271 860           | 284 898           |
| Förskott från kunder                         |            | 0                 | 2 516             |
| Leverantörsskulder                           |            | 66 938            | 180 763           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 26 481            | 2 516             |
| Övriga skulder                               |            | 7 185             | 14 978            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 217 094           | 215 798           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>589 558</b>    | <b>701 469</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>7 730 376</b>  | <b>8 109 174</b>  |



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3) vid upprättande av sina finansiella rapporter.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att månadsavgifterna redovisas som inkomst i den månad dom avser.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. När en komponent byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket.

Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostandsförs direkt som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i modell. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

|             |         |
|-------------|---------|
| Byggnader   | 2% - 4% |
| Inventarier | 20%     |

### Not 1 Nettoomsättning

|                                         | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Månadsavg/hyresintäkter                 | -2 363 009                | -2 343 989                |
| Hyresintäkt övernattningslägenhet/lokal | -1 100                    | -2 700                    |
| Andrahandsuthyrning, avg pantsättning   | -7 004                    | -14 837                   |
| Övriga intäkter                         | -668                      | -16 271                   |
|                                         | <b>-2 371 781</b>         | <b>-2 377 797</b>         |

## Not 2 Reparation och underhållskostnad

|                                               | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparation av gemensamma utrymmen             | 35 503                    | 90 743                    |
| Yttre miljö: underhåll av markytor, växter mm | 16 659                    | -1 872                    |
|                                               | <b>52 162</b>             | <b>88 871</b>             |

## Not 3 Drift/Taxebundna kostnader

|                 | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Elavgifter      | 257 884                   | 236 733                   |
| Fjärrvärme      | 629 813                   | 604 333                   |
| Vatten & avlopp | 248 095                   | 217 092                   |
| Renhållning     | 87 055                    | 95 257                    |
|                 | <b>1 222 847</b>          | <b>1 153 415</b>          |

## Not 4 Övriga fastighetskostnader

|                            | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförsäkring       | 78 488                    | 75 657                    |
| Avgifter Digital-TV        | 79 284                    | 83 307                    |
| Fastighetsskatt            | 89 742                    | 66 675                    |
| Övriga fastighetskostnader | 3 309                     | 29 412                    |
|                            | <b>250 823</b>            | <b>255 051</b>            |

## Not 5 Övriga rörelsekostnader

|                                                   | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier, material                 | 17 074                    | 21 863                    |
| Reparation och underhåll av inventarier, maskiner | 12 685                    | 16 704                    |
| Trivselomkostnader                                | 2 900                     | 5 142                     |
| Kontorskostn, tele, data                          | 27 279                    | 31 423                    |
| Ekonomisk förvaltning                             | 61 500                    | 60 000                    |
| Konsultarvoden                                    | 0                         | 10 500                    |
| Bankkostnader                                     | 4 282                     | 3 068                     |
| Serviceavgifter till branschorganisationer        | 6 730                     | 6 600                     |
| Övriga externa kostnader                          | 1 662                     | 5 459                     |
|                                                   | <b>134 112</b>            | <b>160 759</b>            |

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

|                                              | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>          |                           |                           |
| Löner och styrelsearvoden                    | 258 823                   | 254 526                   |
|                                              | <b>258 823</b>            | <b>254 526</b>            |
| <b>Sociala kostnader</b>                     |                           |                           |
| Pensionskostnader för anställda              | 9 618                     | 9 688                     |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 67 850                    | 84 625                    |
|                                              | <b>77 468</b>             | <b>94 313</b>             |

**Not 7 Medelantalet anställda**

|                        | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | 1                         | 1                         |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                 | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 14 081 963        | 14 081 963        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>14 081 963</b> | <b>14 081 963</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 008 072        | -6 765 846        |
| Årets avskrivningar                             | -242 226          | -242 226          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 250 298</b> | <b>-7 008 072</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 831 665</b>  | <b>7 073 891</b>  |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2020-06-30      | 2019-06-30      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 421 995         | 281 927         |
| Inköp                                           | 99 300          | 140 068         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>521 295</b>  | <b>421 995</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -286 532        | -281 927        |
| Årets avskrivningar                             | -30 727         | -4 605          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-317 259</b> | <b>-286 532</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>204 036</b>  | <b>135 463</b>  |

#### Not 10 Korräntefond, omsättningstillgångar

| Namn                        | Antal      | Anskaffn.<br>värde | Bokfört<br>värde | Marknads-<br>värde |
|-----------------------------|------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Handelsbanken, korräntefond | 2 693,5316 | 361 067            | 361 067          | 389 592            |
|                             |            | 361 067            | 361 067          | 389 592            |

#### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>omförhandlin<br>g | Lånebelopp<br>2020-06-30 | Lånebelopp<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek , 935759                   | 2,100          | 2022-09-30                     | 1 800 750                | 1 869 000                |
| Stadshypotek, 935761                    | 2,020          | 2021-10-30                     | 842 695                  | 910 555                  |
| Stadshypotek, 991957                    | 1,950          | 2024-07-30                     | 1 222 743                | 1 323 987                |
| Stadshypotek, 30071                     | 1,330          | 2025-03-01                     | 461 428                  | 488 980                  |
| Stadshypotek, 58837                     | 1,690          | 2025-03-01                     | 546 570                  | 568 228                  |
|                                         |                |                                | 4 874 186                | 5 160 750                |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                                | 271 860                  | 279 570                  |

#### Not 12 Checkräkningskredit

|                                                    | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 400 000    | 400 000    |
| Checkräkningskrediten har inte utnyttjats          | 0          | 0          |

#### Not 13 Ställda säkerheter

|                      | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 746 000  | 6 746 000  |
|                      | 6 746 000  | 6 746 000  |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Styrelsen vill framföra sitt tack till vaktmästare, lokalvårdare samt till de medlemmar som aktivt hjälpt till i föreningsarbetet.

Ludvika den 28 augusti 2020



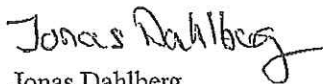
Ove Andersson  
Ordförande



Agneta Andersson



Maja-Lisa Andersson



Jonas Dahlberg

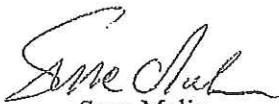


Mats Danielsson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 augusti 2020

Av föreningen valda revisorer



Sune Melin



Anders Rex



# REVISIONSBERÄTTELSE

2019-07-01—2020-06-30

## *Bostadsrättsföreningen Apollo 3* *Org nr 783800-0029*

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen Apollo 3 utsedda revisorer, har efter granskning av föreningens förvaltning, att avge följande rapport.

Inkomster och utgifter är vederbörligen verifierade. Vi hänvisar till av föreningen upprättad ekonomisk redogörelse för verksamhets/budgetåret 2019-2020, som överensstämmer med räkenskaperna.

Då revisionen inte föranlett några anmärkningar tillstyrker vi

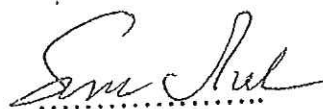
**att** föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

**att** föreningsstämman fastställer upprättad resultat- och balansräkning.

**att** föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ludvika den 28 augusti 2020

  
Anders Rex  
Revisor

  
Sune Melin  
Revisor



# STADGAR

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APOLLO 3

Organisationsnummer 783800-0029

### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

#### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen **Apollo 3**.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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 **Ludvika** i Dalarnas län.

### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

#### § 2

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätten ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt 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 så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. 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

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.

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

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får denne inte vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller också när en bostadsrätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

### INSATS OCH AVGIFTER M. M.

#### § 4

Insats, årsavgifter, avgift för andrahandsupplåtelse och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, dock med ett påslag på högst 1 %.

Upplåtelseavgift, 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 det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap, respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren, pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om inkassokostnader m.m.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 5**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet, utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten, som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer eller installationer gjorda av tidigare innehavare av bostadsrätten
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrustning tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas, och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidor av dörrar och fönster
- bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras
- brandvarnare

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

### **§ 6**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållningsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning



och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

## § 7

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 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 nödvändiga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt

## § 8

Anordningar såsom markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får sättas upp endast efter styrelsens 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.

## § 9

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter föreningens ordnings- och trivselregler. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hushållet, eller gästar bostadsrättshavaren, eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

## § 10

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, 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 hos Kronofogdemyndigheten.

## § 11

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta hela sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

## § 12

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

## § 13

Bestämmelser för hyra av garage. Bostadsrättshavare i föreningen som önskar hyra garage skall anmäla detta till kontoret som sätter upp sökande på kölista. Sökande har rätt att ta del av aktuell kölista. Styrelsen har rätt att bevilja förtur i speciella fall.

Garage hyrs ut endast till den som regelmässigt använder detta för egen personbil. Den som låter avregistrera bilen under en sammanhängande period av 6 månader kan få hyresavtalet hävt efter beslut i styrelsen. Den som under hyresavtalets löptid önskar byta från egen privatbil till firmabil, terrängfordon, motorcykel eller liknande måste ansöka om detta hos styrelsen. Utan sådant tillstånd har hyresrätten förverkats.

Hyresrätten förpliktar till att hålla garaget städat, och inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i elsystem, värmesystem eller byggnadsdel. Fel ska utan dröjsmål anmälas till kontoret. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap får i garaget endast finnas fordon med tank och reservdunk. Inga andra brandfarliga vätskor eller brandfarlig gas får förvaras där.

Hyresavtal är personligt och kan icke ärvas eller överlätas.

## § 14

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,



- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda och avvikelser är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- 5) 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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

## § 15

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

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättföreningen normalt ska uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

## § 16

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

## § 17

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

## STYRELSEN

### § 18

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem, samt närstående som varaktigt sammanbor med medlem. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer.

### § 19

Vid styrelsens sammanträden skall det 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.

### § 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut, när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, krävs enhälligt beslut.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### § 21

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. 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 gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

## § 22

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## RÄKENSKAP OCH REVISION

### § 23

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 juli – 30 juni.

Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning till revisorerna.

### § 24

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisor och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

### § 25

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor innan föreningsstämman.

### § 26

Årsredovisning, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar, ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

## FÖRENINGSTÄMMA

### § 27

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före oktober månads utgång.



## § 28

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska skriftligen anmäla detta senast före augusti månads utgång eller den tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

## § 29

Extra föreningsstämma ska 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 behandlat på stämman.

## § 30

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Val av protokollförare
- 4) Godkännande av dagordningen
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i 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 resultatdeposition.
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för  
nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antal ledamöter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorsuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av  
föreningsmedlem anmält ärende.
- 19) Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## § 31

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Om ett ärende avser ändring av stadgarna, ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändringen anges i kallelsen. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelse ska utfärdas genom utdelning eller genom postbefordran.



Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. En kopia av förslaget ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de medlemmar som begär det och uppger sin adress.

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

### § 32

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

### § 33

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

### § 34

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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### § 35

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

**§ 36**

I protokollet för föreningsstämman ska det antecknas vilka beslut som föreningsstämman har fattat. Om ett beslut har fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Har en röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Protokollet ska undertecknas av mötesordföranden och två justerare som utses av föreningsstämman.

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

**MEDDELANDE TILL MEDLEMMAR****§ 37**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

**FONDER****§ 38**

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

**UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.****§ 39**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## ÖVRIGT

### § 40

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

Ovanstående stadgar har antagits vid

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| extra föreningsstämma | 2018-06-28 |
| föreningsstämma       | 2018-10-25 |