

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

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

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

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

NE HA
YKP Q M.D. AA

Valberedning

Björn Persson
Petra Steen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tattby 4:1	2004	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

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

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hyseslokaler och förråd	2 161 m ²	
Garage	600 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum, plan 3	Mittre loftgång vid hissarna
Fastighetsskötarrum, plan 2	Nedre loftgång vid hissarna
Tvättstuga, plan 1	Ingång snett emot postboxarna
Soprum för restavfall	Vid ingång 4A

[Handwritten signatures and initials]
M.D.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Nu HA
499 *M.D*

Föreningens ekonomi

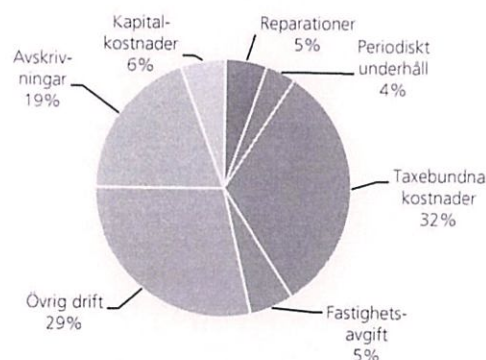
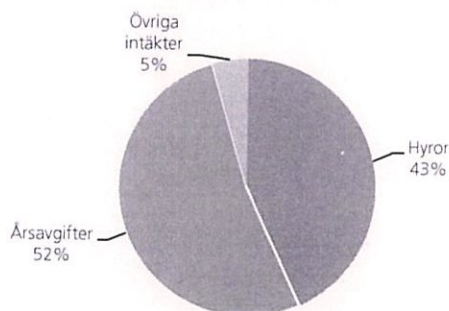
Föreningen har finansierat fönster- och dörrbyten i fastighetens 3 övre våningsplan. Dessutom har samtliga varmvattenberedare bytts ut. En omfattande hissrenovering har genomförts samt två dörrpartier till entré 4C och trädgård ha bytts. Detta har finansierats med egna medel.

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

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

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordförandens midsommarbetraktelse...

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

NK

AM YCP M.D.

Detta har hänt under året:

FÖNSTER OCH DÖRRAR - Det största projektet i föreningens historia har genomförts.

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

VICEVÄRD - Bättre service.

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

HISSAR REPARERADE

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

NYA ENTRÉPORTAR

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

PORTAR I GATUPLAN

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

PASSERSYSTEMET - uppgraderat.

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

NYA VARMVATTENBEREDARE

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

TRÄDGÅRDEN

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

NY UNDERHÅLLSPLAN (NÄSTAN) PÅ PLATS

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

LÅNGTIDSBUDGET

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

DIGITAL ATTESTERING

Attestering av inkommande fakturor sköts nu digitalt av styrelsen.

ÖVERLÅTELSE - NY RUTIN

Överlåtelsehandlingar ska mäklare sända in via SBC:s mäklarwebb.

GARAGET

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

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

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

BYTE AV HUVUDNYCKLAR

Bytt lås på ett flertal ställen och huvudnycklar.

SOMMARJOBBARE

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

RELINING

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

[Handwritten signatures and initials: YCP, HA, NR, M.D.]

Medlemsinformation

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

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

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

Flerårsöversikt

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

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

Förändringar eget kapital

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

Handwritten signatures and initials: *AF*, *YP*, *CP*, *M.D.*

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

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

204 690
-341 504

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

Handwritten signatures and initials: *Handwritten signatures and initials, including "M.D."*

Resultaträkning

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

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

Balansräkning

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

HA
M.D.

Balansräkning

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

Handwritten signatures and initials: "M.D." and "M.D." with a large "46" and other scribbles.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

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

[Handwritten signatures and initials]
M.D.

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

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

AMC
M.D.

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

Handwritten signatures and initials: *HA*, *NK*, *M.O.*, and a large signature.

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

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

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

Ne

46P M.D.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 952 821	57 952 821
	Nyanskaffningar	6 905 286	0
	Utgående anskaffningsvärde	64 858 107	57 952 821
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 591 467	-4 241 214
	Årets avskrivningar enligt plan	-993 880	-350 253
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 585 347	-4 591 467
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 272 760	53 361 355
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 784 114	18 784 114
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 400 000	38 600 000
	Taxeringsvärde mark	30 800 000	22 000 000
		73 200 000	60 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	44 600 000
	Lokaler	18 200 000	16 000 000
		73 200 000	60 600 000

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

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

Handwritten signatures and initials: NU, M.D., and other illegible marks.

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

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

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

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

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

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

Handwritten signature

Handwritten signature

M.D.

Styrelsens underskrifter

SALTSJÖBADEN den 25/9 2020

Lars Krister Persson
Ordförande



Erik Arvid Hallman
Ledamot



Ola Sune Leonard Lindberg
Ledamot



Marin Dodik
Ledamot



Niklas Johannes Kanarbik
Ledamot



Helena Margareta Elisabet Ågren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 10 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

U

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 oktober 2020



Carina Toresson

Innehåll

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

51 §	Förverkandegrunder	7
52 §	Tvångsförsäljning	8

ÖVRIGT

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

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1

registreringsnummer 76-9610-5329

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

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

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

2 § Medlemskap och överlåtelse

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

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

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

8 § Årsavgiftens beräkning

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

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens insats.

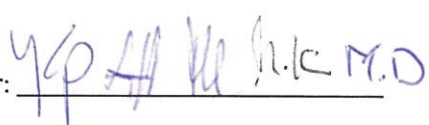
Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andels-talen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet.

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

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

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

signatur: 

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

10 § Övriga avgifter

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

11 § Betalning av avgifter

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

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

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före december månads utgång.

13 § Motioner

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

14 § Extra föreningsstämma

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

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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 ärenden/de ärenden som stämman utlyst för.

16 § Kallelse

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

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

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

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

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

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

signatur: _____

[Handwritten signature] M.D

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. Biträdets 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 lotning 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 tryggsatt sätt.

STYRELSE OCH REVISION

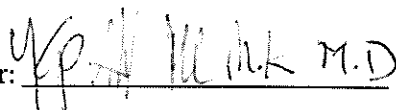
24 § Styrelsens sammansättning

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

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

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

signatur:

 M.D.