



Kallelse Årsstämma 2023

För medlemmarna i **Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen**

Tisdagen den 30 maj 2023 kl 18:30

(Observera att portarna låses 18:30 och att tillträde till stämman ej medges efter utsatt tid)

Park Folkets Hus, Götalandsvägen 181 (Älvsjö-Liseberg)

Förslag till dagordning samt bilagor enligt nedan bifogas denna kallelse.

- 1) Årsredovisning 2022
- 2) Revisionsberättelse
- 3) Valberedningens förslag till styrelse
- 4) 17.a – Proposition Stadgeändringar samt bilagor a-b
 - a) Befintliga stadgar
 - b) Nya stadgar
- 5) 17.b – Motion – Styrelsemedlemmar väljs på en mandatperiod åt gången
- 6) 17.c – Motion - Gemensamt bredband
 - a) Presentation - Bredband

Om ni inte kan deltaga på stämman, men önskar lämna fullmakt finns länk till en mall för fullmakt på vår hemsida under Information/ Stämmodokument.

Observera att ombud måste närvara vid stämman och får endast företräda en medlem.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna!

Senast den 16/5 önskas besked om Ni kommer närvara på stämman eller inte då vi behöver beräkna dryck och tilltugg.

Vänligen lämna denna talong i brevlådan Mockasinvägen 6 (vid tvättstugan).

Jag/Vi kommer _____ person/er

Jag/Vi kommer inte _____ (x)

(Fullmakt för röstning kan ges till närvarande föreningsmedlem)

Namn: _____

Adress: _____



Förslag på dagordning - Årsstämma 30 maj 2023

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän och 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 resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Tillsättande av valberedning
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt paragraf 31.
 - 17.a Proposition: Stadgeändring inkl bilaga 1-2
 - 17.b Motion: Styrelsemedlemmar väljs på en mandatperiod åt gången
 - 17.c Motion: Gemensamt fiber/bredband
18. Stämmans avslutande

Brf Kvarteret Apelsinen



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Kv Apelsinen

769617-1912

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Kvarteret Apelsinen (769617-1912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Mockasinvägen 2-28. Skohornet 1 byggdes år 1970. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
154	Lägenheter, bostadsrätt	12 876
14	Lägenheter, hyresrätt	1 099
3	Lokaler, bostadsrätt	355
3	Lokaler, hyresrätt	20
134	Antal p-platser	
26	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-12. På stämman deltog 38 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Alexander Anrén	Ledamot
Christian Ryan	Ledamot
Hans Larsson	Ledamot
Kim Astley	Ledamot
Kari Warner	Ledamot
Christian Lionskoog	Suppleant
Hans-Åke Wennerstrand	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, minst 2 i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Katarina Nyberg.

Valberedningen har utgjorts av Peter Honungsmåne, Ewa Preston och Monika Törngren.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Rengöring av ventilationssystem i samtliga hus. Reparation av räcken. Hanterat försäkringsärenden.
2021	Byte av undercentraler samt elmätare i samtliga hus.
2020	Renovering av fönsterbågar i badrum avslutad. Nytt tak på samtliga hus. Låsbyte entré samt källardörrar i samtliga hus. Renovering av hyresrätt inför försäljning. OVK slutförd. Renovering av fönsterbågar i badrum avslutad.
2019	OVK påbörjas. Slutförs under 2020. Renovering av fönsterbågar i badrum påbörjas. Slutförs under 2020. Renovering av hyresrätt inför försäljning. Byte av ventiler och pumpar i undercentraler. Byte till ledarmartur i utebelysning på innergårdar. Garagerenovering Plösen 1 i samarbete med Skohornets Samfällighet
2018	Utbyte av låscylindrar. Spolning av avloppsstammar i samtliga hus.
2017	Cyklonbyte i sopsugen. Underhåll av undercentraler.
2016	Byte av samtliga badrumsfönster, färdigställande av gårdsrenoveringarna. Installerat 2 nya APTUS-läsare.
2015	Gårdsrenoveringar, asfaltering, införskaffat nya badrumsfönster, installerat duschutrymme i de befintliga tvättstugorna.
2014	Nya portar, skärmtak samt kodlås. Underhåll av undercentraler. Renoverat tvättstugor samt införskaffat helt nya maskinparker. Renoverat gårdar samt bytt ut 100m avloppsstammar vid M28 och M14. Fasadförbättringar. Installation av styrutrustning till utebelysning. Installation av nödbelysning i samtliga hus och på samtliga våningsplan. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)
2013	Montering av snöskydd, ombyggnation av parkarmaturer, samt installation av radonsug.
2012	Bytt källardörrar.
2011	Utplacering av återvinningskärl.
2010	Målning av trapphus.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 216 st. Under året har 22 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 221 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trappstäd	Kosmo Miljötjänst AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Utemiljö	Svensk Utemiljö och Stockholms Trädvård
Snöröjning	AM Samarbetspartner AB
Mäklare	Notar, Älvsjö
Lås	Axlås AB
Rökluckor	MP2 Development AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av hyresrätt om 88 kvm
Inlösen av lån om 4 MSEK
Påbörjat förundersökning inför stambyte
Påbörjat besiktning av hyresrätter
Påbörjat uppdatering av hemsidan
Hanterat försäkringsärenden
Inventering & återställning av våra skyddsrum inför besiktning
Rensning av cyklar i källarutrymmen i samtliga hus
7 antal samfällighetsmöten (Väg & Mark)
4 antal samfällighetsmöten (Sopsugen)
Anordnat 2 container tillfällen (vår & höst)
Anordnat grillning med boende

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	10 510	10 225	9 794	9 273
Resultat efter fin. poster (tkr)	177	-3 676	-6 000	-4 669
Soliditet (%)	58,3	56	56,3	58,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	86 204 595	19 094 595	813 549	-22 052 837	-3 675 627	80 384 275
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			9 193	-9 193		
Balanseras i ny räkning				-3 675 627	3 675 627	
Nyupplåtelse av lgh	581 353	2 118 647				2 700 000
Årets resultat					176 506	176 506
Belopp vid årets utgång	86 785 948	21 213 242	822 742	-25 737 657	176 506	83 260 781

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	
Balanserat resultat	-25 737 657
Årets resultat	176 506
Totalt	-25 561 151

Avsättning yttre fond	866 253
Uttag ur yttre fond	-283 825
Balanseras i ny räkning	-26 143 579
Summa	-25 561 151

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 510 418	10 225 230
Övriga rörelseintäkter		11 791	52 741
Summa rörelseintäkter		10 522 209	10 277 971
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-7 568 680	-11 088 512
Övriga externa kostnader	4	-41 325	-121 533
Personalkostnader och arvoden	5	-273 821	-269 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 631 208	-1 623 598
Summa rörelsekostnader		-9 515 034	-13 103 518
Rörelseresultat		1 007 175	-2 825 547
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 336	332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-838 005	-850 412
Summa finansiella poster		-830 669	-850 080
Resultat efter finansiella poster		176 506	-3 675 627
Resultat före skatt		176 506	-3 675 627
Årets resultat		176 506	-3 675 627

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	134 644 050	136 155 354
Inventarier, maskiner och installationer	7	545 167	665 071
Summa materiella anläggningstillgångar		135 189 217	136 820 425
Summa anläggningstillgångar		135 189 217	136 820 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 522	14 407
Övriga fordringar		2 737 637	36 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		560 703	390 101
Summa kortfristiga fordringar		3 303 862	440 830
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 247 649	6 192 860
Summa kassa och bank		4 247 649	6 192 860
Summa omsättningstillgångar		7 551 511	6 633 690
SUMMA TILLGÅNGAR		142 740 728	143 454 115

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 999 190	105 299 190
Fond för yttre underhåll		822 742	813 549
Summa bundet eget kapital		108 821 932	106 112 739
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-25 737 657	-22 052 837
Årets resultat		176 506	-3 675 627
Summa fritt eget kapital		-25 561 151	-25 728 464
Summa eget kapital		83 260 781	80 384 275
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 929 136	37 727 003
Summa långfristiga skulder		17 929 136	37 727 003
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	39 353 867	23 646 000
Leverantörsskulder		616 076	439 617
Skatteskulder		35 357	21 534
Övriga skulder		1 300	1 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 544 211	1 234 386
Summa kortfristiga skulder		41 550 811	25 342 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 740 728	143 454 115

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Miljöstationer	10,0	(10,0)
Branddörrar	6,5	(6,5)
Skärmtak	5,0	(5,0)
Maskiner	20,0	(20,0)
Installationer	10,0	(10,0)
Dator	33,33	(33,33)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	8 557 237	8 284 858
Hyror	1 922 800	1 892 173
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 064	32 807
Försäkringsersättning	-	15 392
Övriga hyresintäkter	317	-
	10 510 418	10 225 230

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	359 070	269 072
Städning	196 435	235 216
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 325	17 506
Trädgårdsskötsel, utemiljö	355 502	326 676
Snöröjning	248 731	186 202
Reparationer	395 798	946 853
El	380 780	245 180
Uppvärmning	1 865 496	1 961 554
Vatten	540 909	497 370
Sopsug	418 913	484 715
Försäkringspremie	307 531	290 253
Självrisk	96 600	-
Samfällighetsavgift	141 988	133 920
Tomträttsavgäld	950 750	910 525
Fastighetsavgift bostäder	255 192	245 112
Fastighetsskatt lokaler	37 510	27 310
Övriga fastighetskostnader	54 545	85 789
Kabel-tv/Bredband/IT	122 155	116 319
Förvaltningsarvode ekonomi	205 385	197 846
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 238	1 986
Panter och överlåtelser	33 517	35 404
Förvaltningsarvode teknik	225 222	218 140
Teknisk förvaltning utöver avtal	31 469	47 028
Juridiska åtgärder	26 284	11 587
Övriga externa tjänster	17 510	16 326
	7 284 855	7 507 889

Underhåll

Byte av undercentraler samt elmätare	-	3 580 623
Ventilation	233 674	-
Gård	50 151	-
	283 825	3 580 623

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

7 568 680 11 088 512

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	5 489	9 783
Konsultarvode	7 711	86 750
Besikttnings- och utredningskostnader	3 125	-
Revisionarvode	25 000	25 000
Summa	41 325	121 533

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	193 000	190 000
Övrigt arvode (valberedning & tvättstugevärdar)	16 000	16 000
Sociala kostnader	64 821	63 875
	273 821	269 875

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	148 690 831	148 690 831
-Ombyggnad	315 975	315 975
	149 006 806	149 006 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 851 452	-11 340 148
-Årets avskrivning enligt plan	-1 511 304	-1 511 304
	-14 362 756	-12 851 452
Redovisat värde vid årets slut	134 644 050	136 155 354
Taxeringsvärde		
Byggnader	141 942 000	123 731 000
Mark	146 809 000	146 000 000
	288 751 000	269 731 000
Bostäder	285 000 000	267 000 000
Lokaler	3 751 000	2 731 000
	288 751 000	269 731 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 570 505	1 570 505
	1 570 505	1 570 505
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-905 434	-793 140
-Årets avskrivning enligt plan	-119 904	-112 294
	-1 025 338	-905 434
Redovisat värde vid årets slut	545 167	665 071

Not 8 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 247 649	6 192 860
Summa	4 247 649	6 192 860

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2022-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-12-30	1,49%	19 797 867	19 797 867
Stadshypotek	Rörligt	1,99%	19 556 000	19 646 000
Stadshypotek	2025-12-01	1,04%	17 929 136	17 929 136
Stadshypotek			-	4 000 000
			57 283 003	61 373 003
Varav långfristig del			17 929 136	37 727 003
Varav kortfristig del			39 353 867	23 646 000
			57 283 003	61 373 003

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023 -

Kari Warner

Kim Astley

Alexander Anrén

Hans Larsson

Christian Ryan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2023 15:01

SENT BY OWNER:

Katarina Nyberg • 28.04.2023 07:23

DOCUMENT ID:

H16vuROXn

ENVELOPE ID:

SJTwdA_Q2-H16vuROXn

DOCUMENT NAME:

slutlig årsredovisning brf apelsinen 2022.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HANS IVAN LARSSON hans.larsson@live.se	 Signed Authenticated	28.04.2023 07:37 28.04.2023 07:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/15) IP: 2.248.14.45
CHRISTIAN RYAN christian.sean.ryan@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2023 08:47 28.04.2023 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/04) IP: 80.217.162.154
KIM ASTLEY kimolina@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2023 09:49 28.04.2023 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/17) IP: 80.217.143.7
Kari Elizabeth Warner kwarner@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2023 13:47 28.04.2023 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/09) IP: 185.45.120.6
LARS DANIEL ALEXANDER ANRÉN alexander.anren@yahoo.com	 Signed Authenticated	28.04.2023 14:43 28.04.2023 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/28) IP: 85.227.224.201
KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	28.04.2023 15:01 28.04.2023 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Apelsinen
Org.nr 769617-1912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Apelsinen för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi,

förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarteret Apelsinen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



HJHHT7KQh-ByUS6QK72



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2023 15:00

SENT BY OWNER:

Katarina Nyberg • 28.04.2023 13:25

DOCUMENT ID:

ByUS6QK72

ENVELOPE ID:

HJHHT7KQH-ByUS6QK72

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Apelsinen .pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA NYBERG	 Signed	28.04.2023 15:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18)
katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Authenticated	28.04.2023 14:59	Low	IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Valberedningens förslag till styrelse i Brf Kvarteret Apelsinen för 2023

Styrelse 2023

Ordinarie ledamöter:

- Hans Larsson – omval
- Kim Astley - omval
- Kari Warner – omval
- Pablo Vela - nyval
- Ulrika Weckenberg - nyval

Suppleanter:

- Christian Lionskoog – omval
- Vendela Koskinen - nyval

Valberedningen föreslår att föreslagna personer presenterar sig kort på stämman.

Valberedning 2023 – valberedningens medlemmar nedan står till stämmans förfogande för omval

- Ewa Preston
- Peter Honungsmåne
- vakant

Arvode 2023

Styrelse

- Valberedningen föreslår att styrelsens arvode fastställs till 3 prisbasbelopp för året 2023 och att styrelsen själva får fördela summan inom gruppen. För 2023 är prisbasbeloppet 52 500 kr.

Valberedning

- Valberedningen föreslår att valberedningens arvode fastställs till 3000 kr per person för 2023.

Revisor 2023

Valberedningen föreslår att välja HQV AB Stockholm som revisionsfirma för 2023.

Valberedningen föreslår ingen revisorssuppleant då ett revisionsbolag väljs som revisor.

Solberga i april

Valberedningen Brf KV Apelsinen

Ewa Preston, Mockasinvägen 18, sammankallande

Monika Törngren, Mockasinvägen 22

Peter Honungsmåne, Mockasinvägen 22

17.a Proposition - Stadgeändringar

Styrelsen yrkar att stämman fattar beslut om att ändra stadgarna genom att anta nya stadgar i enlighet med bilaga b till denna proposition.

Orsak:

Vi har idag stadgar som har registrerats hos Boverket i augusti 2013 och reviderats i maj 2017. Stadgarna bifogas som **bilaga a**

Mönsterstadgarna har ändrats p.g.a lagändringar som har börjat gälla den 1 januari 2023. Det är styrelsens förslag att Brf Kvarteret Apelsinen anpassar sina stadgar efter Fastighetsägarna Service Stockholm AB's mönsterstadgar.

Då det är genomgripande och genomgående förändringar som har gjorts får ni själva läsa igenom de gamla och de nya stadgarna och jämföra dessa för att se vilka förändringar som gjorts.

Den största förändringen som rör den nya lagstiftningen 2023 behandlar vilken typ av ombyggnationer som en bostadsrättshavare behöver styrelsens tillstånd för att få utföra.

Namn: Styrelsen Brf Kvarteret Apelsinen

Datum: 2023-03-15

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår att stämman bifaller förslaget att anta nya stadgar

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen (769617-1912).

Antagna 2013-08-29

Reviderade 2017-05-03

STADGAR - register

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Föreningens firma och säte

2 § Föreningens ändamål

MEDLEMSKAP

3 § Allmänna bestämmelser

4 § Uteslutning och utträde

INSATS OCH AVGIFTER

5 § Årsavgift

6 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift och dröjsmålsränta

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 § Upplåtelseavtalets innehåll

8 § Överlåtelseavtalets innehåll

9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse

11 § Bodelning, arv, testamente m.m.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

12 § Avsägelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen

13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

13.2 Underhåll av balkong, altan, takterass, mark eller uteplats

13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada

13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren

13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

13.7 Föreningens underhållsansvar

13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

14 § Försäkringar

15 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

16 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick

17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

18 § Upplåtelse i andra hand

19 § Lägenhetens ändamål

20 § Inneboende

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

21 § Förverkande av nyttjanderätt

RÄKENSKAPSÅR

22 § Föreningens räkenskapsår

STYRELSE

23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter

24 § Beslutsförhet

25 § Firmateckning

26 § Beslut om föreningens egendom

27 § Styrelsens åligganden

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

REVISORER

29 § Föreningens revisorer

FÖRENINGSSTÄMMA

30 § Föreningsstämma och kallelse

31 § Motioner

32 § Dagordning

33 § Protokoll

34 § Rösträtt och omröstning

UNDERHÅLLSPPLAN OCH FOND

35 § Underhållsplan och avsättning till fond

VINST

36 § Vinstfördelning

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

37 § Föreningens upplösning

ÖVRIGT

38 § Annan lagstiftning

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen (769617-1912).

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen
Styrelsens säte är Stockholms kommun, Stockholms län.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i 35 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

6 §

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

8 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

9 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

11 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

12 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för lägenhetens

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida:
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer i lägenheten

- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) köksfläkt (endast kolfilterfläkt är tillåtet, köksfläkt får ej anslutas till husets ventilationssystem),
- n) brandvarnare (funktionskontroll och batteribyte),
- o) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpas bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

- någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator inklusive termostat, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) i fråga om ledning för informationsöverföring svarar föreningen fram till lägenhetens bredbandsskåp
- e) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av dessa
- f) tillhandahållande av brandvarnare

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

14 §

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring, om inte föreningen står för bostadsrättstilläggsförsäkring.

15 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion.
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

16 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till 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 inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

●om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

17 §

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 enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsä ljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsförläggande och handräckning.

18 §

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

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

19 §

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.

20 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**21 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,
- 5) om 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 ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen 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 inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

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

RÄKENSKAPSÅR

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

STYRELSE

23 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

24 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande rösta eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

25 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

26 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 15.

27 §

Det åligger styrelsen att bland annat,

avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen skall föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**28 §**

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

REVISORER

29 §

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMA

30 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

31 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och 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 resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

33 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

34 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings. medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

35 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

VINST

36 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

37 §

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

ÖVRIGT

38 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2013-08-29 samt reviderats vid föreningsstämman 2017-05-03. Intygar undertecknade styrelseledamöter.

.....
Eva Karjalainen

.....
Henrik Ahlmlöf

.....
Peter Honungsmåne

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen



Företagsnamn, säte och ändamål	3
1 § Företagsnamn och säte	3
2 § Föreningens ändamål	3
Medlemskap	3
3 § Ansökan om medlemskap	3
4 § Rätt till medlemskap	3
5 § Medlemskap för fysisk person	3
6 § Medlemskap för juridisk person	3
7 § Medlemskap vid andelsförvärv	4
Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt	4
8 § Upplåtelse	4
9 § Överlåtelseavtal	4
10 § Juridisk persons förvärv	4
11 § Ogiltiga överlåtelser	4
12 § Rätt att utöva bostadsrätt	4
13 § Bodelning, arv, testamente m.m.	5
14 § Avsägelse av bostadsrätt	5
Insats och avgifter	5
15 § Årsavgift och insats	5
16 § Andra avgifter	5
Ansvar för mark, hus och lägenheter	6
17 § Bostadsrättshavarens ansvar	6
18 § Bostadsrättsföreningens ansvar	7
19 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra	7
20 § Övertagande av underhållsansvar	8
Bostadsrättshavarens skyldigheter	8
21 § Försummelse av underhållsansvar	8
22 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist	8
23 § Försäkring	8
24 § Ändringar i lägenheten	8
25 § Tillträde till lägenheten	8
Bostadsrättshavarens användning av lägenheten	9
26 § Användning i strid med lägenhetens ändamål	9
27 § Störningar m.m.	9
28 § Andrahandsupplåtelse	9

29 § Inneboende	10
30 § Förverkande av nyttjanderätt	10
Föreningsfrågor	11
31 § Medlems- och lägenhetsförteckning	11
32 § Räkenskapsår	11
Styrelse, revisorer och valberedning	11
33 § Styrelseledamöter	11
34 § Konstituering och styrelsebeslut	11
35 § Firmateckning	11
36 § Styrelsens behörighet	11
37 § Styrelsens åligganden	12
38 § Revisorer	12
39 § Valberedning	12
Föreningsstämma	12
40 § Föreningsstämma	12
41 § Motioner	13
42 § Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna	13
43 § Dagordning	13
44 § Stämmoprotokoll	13
45 § Rösträtt, omröstning, biträde och ombud	14
Fondering, tillgångar och vinst	14
46 § Underhållsplan och fond	14
47 § Vinst	14
48 § Föreningens tillgångar vid upplösning	14
49 § Lagstiftning	14

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämma

den _____ och den _____

Intygar

Firmatecknare

Firmatecknare

Företagsnamn, säte och ändamål

1 § Företagsnamn och säte

Föreningens företagsnamn är
Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen.
Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

2 § Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

3 § Ansökan om medlemskap

Fråga om att bevilja medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Om medlemskap beviljas, ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en

bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

Om överprövning av styrelsens beslut om vägrat medlemskap finns särskilda regler i bostadsrättslagen.

Föreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 § Rätt till medlemskap

Medlemskap kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse från föreningen eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om villkoren i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

5 § Medlemskap för fysisk person

Om en fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte har för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka får maken eller maken inte nekas medlemskap. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbode med bostadsrättshavaren.

6 § Medlemskap för juridisk person

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får nekas medlemskap i föreningen.

En kommun eller region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte nekas medlemskap i föreningen.

7 § Medlemskap vid andelsförvärv

Den som förvärvat andel i en bostadsrätt får nekas medlemskap i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas gäller dock 4 och 5 §§.

Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt

8 § Upplåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska skrivas under av parterna och innehålla parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift. Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

9 § Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

10 § Juridisk persons förvärv

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke, genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs inte om den juridiska personen är en kommun eller region eller om förvärvet sker vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen om den juridiska personen har panträtt i bostadsrätten.

11 § Ogiltiga överlåtelser

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte beviljats medlemskap, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 12 § får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 10 § 1 st. är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

Om ogiltighet vid brister i formföreskrifter vid upplåtelse eller överlåtelse finns särskilda bestämmelser i bostadsrättslagen.

12 § Rätt att utöva bostadsrätt

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon beviljats medlemskap i föreningen.

Panträttshavares förvärv

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som

inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Dödsbos utövande av bostadsrätten

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten även om dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

13 § Bodelning, arv, testamente m.m.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

14 § Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

Insats och avgifter

15 § Årsavgift och insats

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt de i 46 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till deras andelstal.

Andelstal fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av befintligt andelstal som innebär rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska fattas på en föreningsstämma. Ett sådant beslut blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, renhållning och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet.

För lägenheter som utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 3 procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. socialförsäkringsbalken och för takterrasser med högst 4 procent 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 procent.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Insats för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats fattas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

16 § Andra avgifter

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får tas ut av överlåtaren med högst 2,5 procent av

prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift får tas ut med högst 1 procent av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet tas ut med högst 10 procent av gällande prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand.

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

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 15 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller förseningsersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Ansvar för mark, hus och lägenheter

17 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskompement om sådana ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a. ytskikt på rummens väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt,
- b. icke bärande innerväggar,
- c. till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister och tröskel samt invändig målning; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörr,
- d. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningslister, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren ansvarar även för reparation av ytterdörrens insida samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr,
- e. innerdörr och säkerhetsgrind inklusive karmar,
- f. lister, foder, stuckaturer,
- g. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt,
- h. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas och informationsöverföring till de delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i. anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare och duschanordning; inklusive packningar till dessa,
- j. vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa; rensning

av ledningar, till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,

- k. varmvattenberedare,
- l. elektrisk golvvärme, elhanddukstork, och elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- m. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- n. eldstad, braskamin och kakelugn; inklusive rökgångar inuti i dessa,
- o. rengöring av ventilationsdon,
- p. köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- q. brandvarnare,
- r. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Skötselanvisningar för lägenhetskompement

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Detta gäller oavsett om ytan är upplåten med bostadsrätt eller inte. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

18 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:

- a. ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,

- b. vattenfylld radiator, förutom målning; vattenburen handdukstork och vattenburen golvvärme, om föreningen försett lägenheten med dessa,
- c. i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
- d. reparation, målning och annan ytbehandling av utsida av ytterdörr i den mån ansvaret enligt 17 § d. inte åligger bostadsrättshavaren; utbyte av ytterdörr,
- e. målning av fönster och fönsterdörr inklusive målning mellan fönsterbåge, dock med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr; utbyte av fönster och fönsterdörr,
- f. rökgång (dock inte rökgång i eldstad och kakelugn),
- g. ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem,
- h. brevlåda och postbox.

19 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är

dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller det första stycket om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

20 § Övertagande av underhållsansvar

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Bostadsrättshavarens skyldigheter

21 § Försummelse av underhållsansvar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en åtgärd i strid med 24 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpel bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

22 § Bostadsrättshavares skyldighet att anmäla brist

Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister som omfattas av föreningens ansvar.

23 § Försäkring

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring.

Bostadsrättshavaren bör även teckna sådan försäkring som omfattar skador på de delar av

fastigheten som bostadsrättshavaren ansvarar för (bostadsrättstillägg). Om föreningen tecknar sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren vid försäkringsfall för kostnad för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

24 § Ändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

25 § Tillträde till lägenheten

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 har av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten ska tvångsförsälgas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden.

Bostadsrättshavarens användning av lägenheten

26 § Användning i strid med lägenhetens ändamål

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

27 § Störningar m.m.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till 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 inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av

1. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Föregående stycke gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

28 § Andrahandsupplåtelse

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

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till

lägenheten innehas av en kommun eller region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

29 § Inneboende

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

30 § Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

Dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

Olovlig andrahandsupplåtelse

3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

Användning av lägenheten i strid med ändamålet eller menligt inrymmande av utomstående

4. om lägenheten används i strid med 26 eller 29 §§,

Vållande till ohyra

5. om 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 ohyra sprids i huset,

Vanvård eller störningar

6. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 27 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

Vägrat tillträde

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 25 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

Åsidosättande av annan skyldighet

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

Brottslig verksamhet m.m.

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
10. om bostadsrättshavaren utan behövt tillstånd utför en åtgärd som anges i 24 § första eller andra stycket.

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

betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4, 6–8 eller 10 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i p 10 inte ske om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 28 §.

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

Föreningsfrågor

31 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

Styrelse, revisorer och valberedning

33 § Styrelseledamöter

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en mandattid om ett eller två år.

Styrelseledamot och suppleant ska vara medlem i föreningen eller make eller sambo till en bostadsrättshavare i föreningen.

Styrelseuppdrag upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämmans det år mandattiden löper ut. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

34 § Konstituering och styrelsebeslut

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, krävs enighet om besluten.

35 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan även utse högst fyra styrelseledamöter som minst två i förening kan teckna föreningens firma.

36 § Styrelsens behörighet

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

37 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att bland annat:

1. avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), samt en kassaflödesanalys,
2. upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
3. minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
4. senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt
5. protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

38 § Revisorer

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma. Minst en revisor ska inte vara medlem i föreningen. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att

1. verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
2. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

39 § Valberedning

Ordinarie föreningsstämma ska välja en valberedning med minst två ledamöter. Ledamöterna väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. En av ledamöterna ska vara sammankallande.

Det åligger valberedningen att

1. på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på personer att väljas till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter, samt
2. På ordinarie föreningsstämma lämna förslag på arvode och annan ersättning till styrelse och revisorer.

Föreningsstämma

40 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Styrelsen är skyldig att kalla till ordinarie eller extra föreningsstämma när sådan ska hållas.

41 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

42 § Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Samma kallelsetider gäller om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller e-post. Kallelse eller meddelande med brev eller e-post ska skickas till den adress som medlem uppgett. Om medlem som inte bor i huset begärt det, ska kallelse skickas med post eller e-post till uppgiven post- eller e-postadress.

Vid vissa enligt lag särskilda frågor ska kallelse ske med post eller e-post på i lagen angivet sätt.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

43 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоорdförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

7. Fastställande av röstlängd.
8. Fråga om närvarorätt.
9. Föredragning av föreningens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda, ärenden som angivits i kallelsen.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1–8 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

44 § Stämmoprotokoll

Vid stämma ska protokoll föras. I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Om röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade stämmoprotokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

45 § Rösträtt, omröstning, biträde och ombud

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det enhälligt beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträde och stämmofunktionär har alltid rätt att närvara vid stämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskilda villkor gäller för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

Fondering, tillgångar och vinst

46 § Underhållsplan och fond

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

47 § Vinst

Uppkommen vinst ska efter avsättningar enligt 46 § balanseras i ny räkning.

48 § Föreningens tillgångar vid upplösning

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

49 § Lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Motion 17.a

Brf Kvarteret Apelsinen

Motion till årsstämman i föreningen i maj 2023

Föreningens stadgar säger:

STYRELSE 23 § Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Bakgrund:

Att samtliga styrelsemedlemmar bara väljs på en mandatperiod på ett år åt gången blir väldigt sårbart då hela styrelsen kan avgå vid samma årsstämma.

Förslag till motion:

Vårt förslag är att föreningsstämman beslutar att styrelsens ledamöter och suppleanter väljs för en mandatperiod på två respektive ett år så att man på det sättet överlappar varandra i styrelsen.

Solberga, 2023-03-15

Ewa Preston, Mockasinvägen 18

Monika Törngren, Mockasinvägen 22

Peter Honungsmåne, Mockasinvägen 22

Samtliga utgör Valberedningen för 2023

Styrelsens svar:

I de nya stadgarna kommer det att framgå under **33 § - Styrelseledamöter** – Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och ingen eller högst 3 suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för en mandattid om ett eller två år.

Styrelsen anser härmed att motionen är besvarad

17.c Motion till årsstämman för Brf Kvarteret Apelsinen 2023

Föreningen går ihop och köper höghastighetsbredband till alla hushåll

Jag pratade med grannföreningen BRF Apelsinlunden där en av deras styrelsemedlemmar nämnde att deras förening hade gått ihop och köpt in bredband till alla hushåll för att få snabbare och billigare internet. Jag gjorde en undersökning för att se ifall vi kunde göra samma sak och tog in några offerter från olika leverantörer. De två bästa valen av leverantörerna resulterade i Bahnhof och Halebop där båda har erbjudit sig att leverera 1000/1000 Mbit linor till alla hushåll för 69kr i månaden inklusive moms per hushåll. Fördelarna med Bahnhof är att dom är bäst på integritet där dom inte lämnar ut surfhistorik till andra parter. Nackdelen är att vi tidigast kan gå över till dom i mitten på 2024 då vi är bundna till Telia i minst 1 år till. Vi kommer även att gå tillbaka till Stokabs fiber vilket vi inte har använt sedan 2014. Fördelen med Halebop är att vi kan få dom tidigare i början på 2024 samt så kommer vi köra vidare på Telias fiber. Nackdelen med Telia är dom är historiskt dyra på TV abonnemang. Båda avtalen blir bundna och löper i 5 år.

Kortfattat vad innebär det för varje person i föreningen. Ifall man idag köper in Tele2(comhem) Tv och bredband så kommer man behöva säga upp bredbandsdelen samt köpa en nätverksrouter ifall man inte har det.

Ifall vi väljer Bahnhof så kommer alla bredbandsbeställningar avbeställas i samband med att vi säger upp Telia Open fiber.

Ifall vi väljer Halebop så kommer alla bredbandsbeställningar avbeställas i samband med att vi övergår från Telia Open fiber till Halebops tjänst.

Denna motion har en bilaga som går djupare in på detaljer samt exakt vad det skulle innebära för alla hushåll som köper in tv och bredbandstjänster från Tele2(comhem) eller andra leverantörer via Telia Open Fiber

Jag yrkar på att vi ska ta två beslut.

Det första är ifall vi ska gå ihop som förening för att köpa billigare bredband och det andra är vilken leverantör vi ska välja på.

Styrelsens svar:

Styrelsen överlåter stämman att besluta i ärendet

Namn: Christian Lionskoog

Lägenhet nr:

Datum:2023-03-23

Förslag till årsstämma

- Föreningen går ihop och köper in Bahnhof eller Halebop 1000/1000 Mbit/s bredband till alla hushåll för 69kr(inklusive moms) i månaden per hushåll som kommer vara bundet i 5år
- Syftet är att sänka bredbands kostnaderna för alla hushåll där dom idag troligen ligger på ca 300-400kr per månad för 100/100 Mbit/s bredbands lina.
- I priset igår utbyte av våra befintliga 100/100 Mbit/s fiberkonverters till 1000/1000 Mbit/s konverters.
- Bindningstiden innebär också ett låst pris i 5 år.
- Bahnhof eller Halebop kommer även ta över internet-förbindelsen för tvättstugorna och föreningslokalen.

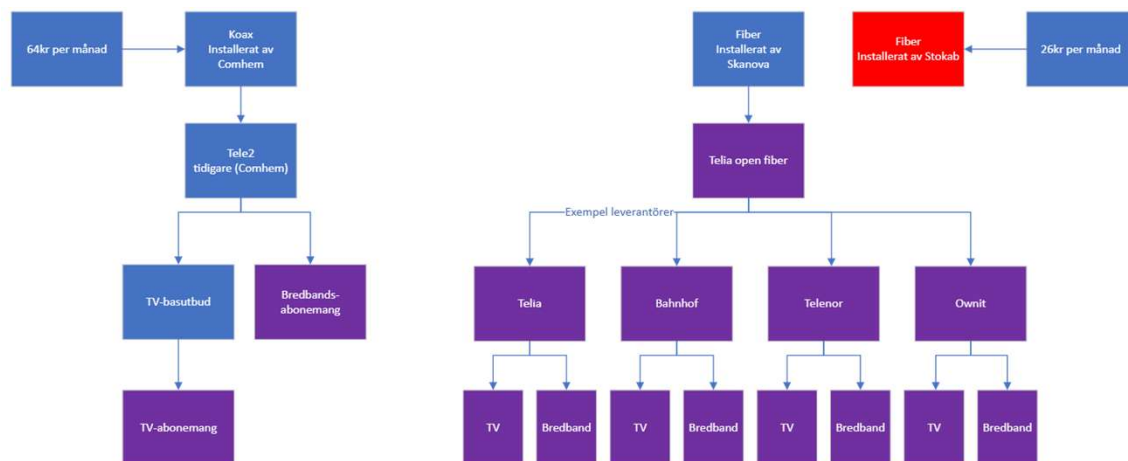
1

Prisjämförelse med andra leverantörer

	Bahnhof eller Halebop via föreningen och fiber	Telia via fiber	Tele2 (Comhem) Via Tv-uttaget	Bredband2 via fiber	NETatONCE via fiber
Billigaste tjänst		Bredband 250/250 Mbits 349kr i mån bundet 12mån 599kr i månaden obundet	Bredband 150 (75-150Mbits) 249kr i månaden bundet 489kr i månaden obundet	Bredband 10/10 Mbits 260kr/mån bundet 12mån 289kr i mån obundet	Bredband 100/100 Mbits 276kr/mån bundet 6mån 368kr i månaden obundet
Motsvarande Bahnhof/Halebop	1000/1000 Mbits 69kr i månaden	Bredband 1000/1000 Mbits 549kr i mån bundet 12mån 999kr i månaden obundet	Bredband 1200 (600-1200Mbits) 699kr i månaden bundet 12mån 899kr i månaden obundet	Bredband 1000/1000 Mbits 464kr/mån 618kr i månaden obundet	Bredband 1000/1000 Mbits 485kr/mån bundet 6mån 539kr i månaden obundet

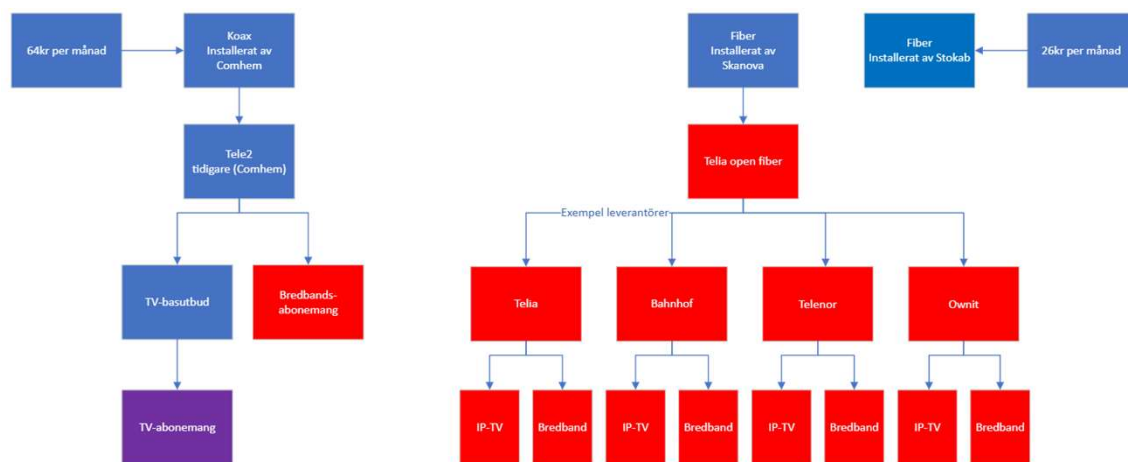
2

Befintlig uppsättning för föreningen och medlemmar



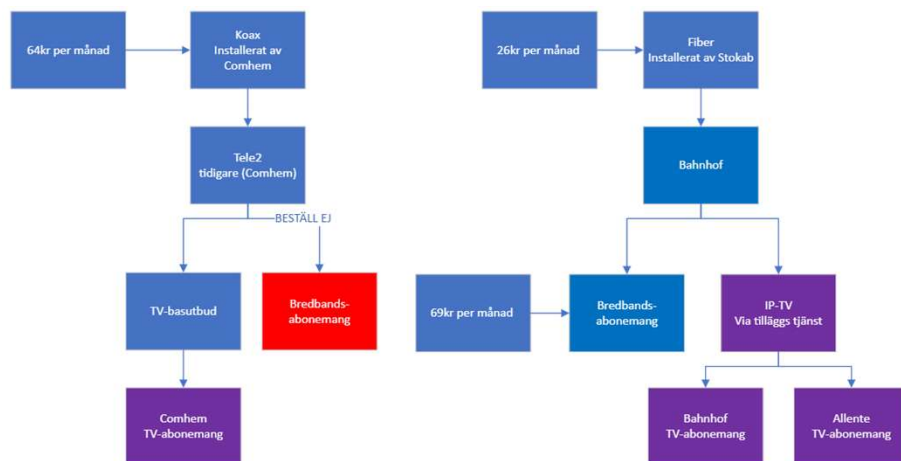
3

Förändring till uppsättning



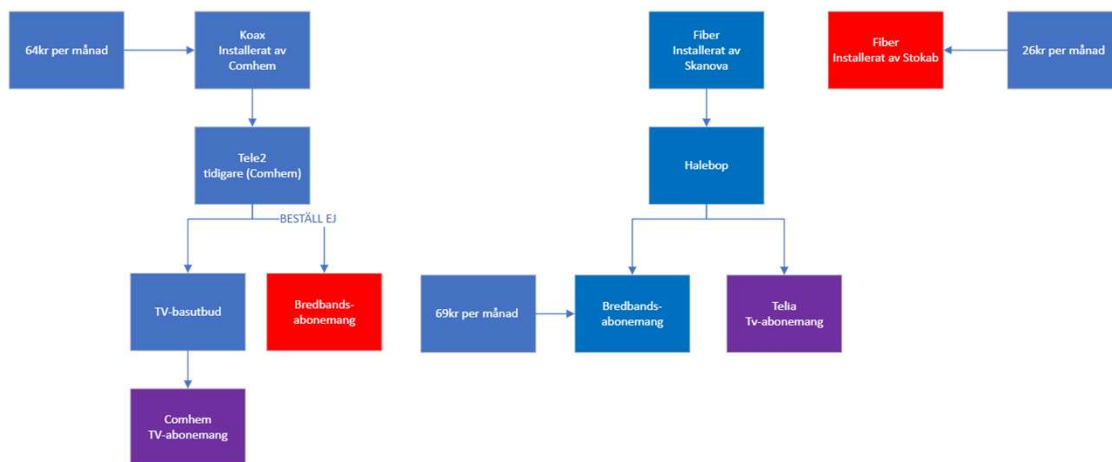
4

Slutgiltig uppsättning Bahnhof



5

Slutgiltig uppsättning Halebop



6

Ifall föreningen godkänner förslaget så kommer följande saker att ske

- Föreningen kommer höja hyra med 75kr i månaden som täcker 1000/1000 Mbit/s bredband + service.
- I samband med att vi säger upp Telia Open fiber så kommer alla tjänster som beställs via Telia open fiber avbeställas oavsett bindningstid. D.v.s. även om du har en bindningstid så kommer den avbrytas och inga flera fakturor kommer skickas ut från din befintliga leverantör.
- Ifall man beställer Tele2(comhem) tv så behöver man inte göra något, däremot ifall man beställer Tele2(comhem) bredband eller har tv-bredbandspaket så behöver man avbeställa bredbandet då det givet inte finns någon anledning att betala för två bredbandsanslutningar.

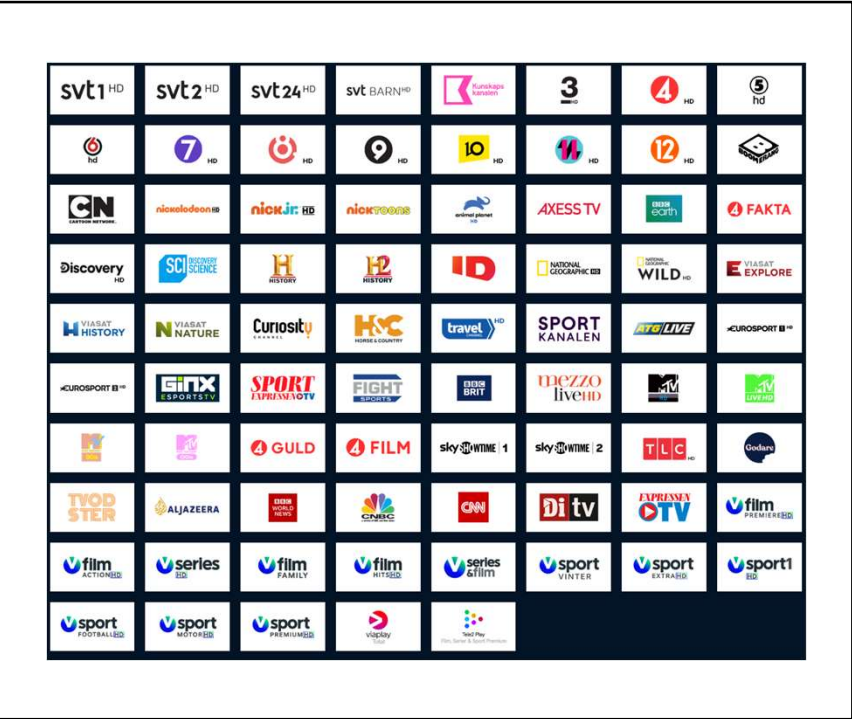
7

Hur blir det med tv utbudet efter ändringarna?

- Basutbudet via Tele2(Comhem) kommer givet vara kvar orört
- Efter ändringarna kommer det finnas 2-3 alternativ för att utöka tv-utbudet
- Tele2(Comhem) kommer finnas kvar oförändrat d.v.s. via koaxialkabel.
- Sedan kommer man kunna beställa IP-TV via Bahnhof från Bahnhof själva samt Allente(Canal Digital & Viasat)
- Alternative kommer du kunna beställa IP-TV via Telia ifall vi väljer Halebop som bredbands leverantör.

8

Tele2(Comhem)
Tv Premium
499kr/mån(Bundet)
799kr/mån efter
bindningstid



9

Bahnhof
Tv Stor 389kr/mån

★ TV Stor			
SVT 1	SVT Barn	TV4 Guld	National Geographic
SVT 2	Kunskapskanalen	TV4 Film	National Geographic Wild
SVT 24	CNN	TLC	MTV
TV4	Boomerang	Eurosport 1	MTV 00's
Kanal 5	Cartoon Network	Eurosport 2	MTV 80's
Sjuan	Godare	Discovery Channel	Nickelodeon
Kanal 9	History Channel	Discovery Science	NickToons
Kanal 11	Euronews	Animal Planet	Nikelodeon Junior
TV12	Axess TV	Al Jazeera	Disney Channel
TV4 Fakta		Motorvision TV	

Disney Junior
BBC Brit
BBC Earth
BBC World News
Sky News

10

Allente
(Canal Digital & Viasat)
Premium 819kr/mån

Tv-kanaler

svt1

svt2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

svt barn

HD LIVE

HD

Discovery

TLC

FAKTA

AKESO TV

NATURAL

H

HD

HD

HD

SD

H&C

HD

HD

N

FILM

GULD

BRIT

MTV

HD

HD

sky HD 2

sky HD 1

svt24

HD

HD

HD

CN

HD

SPORT

SPORT

HD

HD

HD

SPORT

SPORT

SPORT

SPORT

SPORT

SPORT

SPORT

CN

HD

HD

Bloomberg

HD

HD

HD

HD

film

film

film

film

series

Discovery

Streaming

HD

sky HD

HD

HD