



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Beckasinen nr 17

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Beckasinen nr 17

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2000-09-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Carl Hugo Thorsten Cederschiöld	Ledamot
Helene Elisabet Kastensson	Ledamot
Bert Åke Gunnar Nordenlund	Ledamot
Frank-Ebbe Ridderheim	Ledamot
Helena Maria Widegren	Ledamot

Karl Fredrik Danielsson	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Börje Kraft	Ordinarie Extern	ADD-SUBTRACT
Jan Olov Karlsson	Suppleant Intern	

Valberedning

David Arauz-Bravov
Christopher Ray

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BECKASINEN 17	1971	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 2 flerbostadshus.

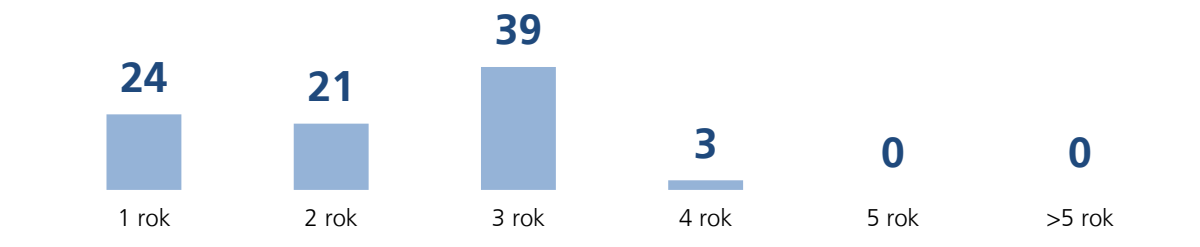
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 308 m², varav 5 224 m² utgör lägenhetsyta och 3 084 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Djursjukhus	200 m ²	2020-09-30
Däckverkstad	72 m ²	2020-11-30
Blomsterhandel	242 m ²	2020-11-30
Fitnesscenter	240 m ²	2022-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av garageportar	2018	
Installation av laddstationer i nedre garaget	2018	
spolning av stammar	2017 - 2018	
Skrotning o renovering av balkongskärmar	2017 - 2018	
Installation av larm	2016	Brand och inbrottslarm
Nytt ytskikt på golvet i övre garaget	2014	
Installation av övervakningskameror i entréerna och i källargången på Birger Jarlsgatan	2014	
Installerat Bauer Watertechnologys system för jonisering för att förlänga livslängden på radiatorer.	2014	
Rensning av ventilationskanalerna	2012	
OVK-besiktning	2012	Lokaler
PCB-sanering	2012 - 2013	
OVK-besiktning	2011	Lägenheter
Installation av automatiska dörröppnare i portarna	2011	
Renovering av trapphusen	2010	Målning, nya golv, ny belysning
Byte av samtliga tvättmaskiner i tvättstugorna	2010 - 2011	
Byte av hissar	2008 - 2009	
Renovering av entréerna	2008 - 2009	
Installation av egen undercentral för fjärrvärme	2007	Föreningen var tidigare kopplade till UC i Beckasinen nr 5
Nytt ytlager på golv i övre garage	2006	
Installation av värmeåtervinning	2006 - 2007	
Omläggning av tak	2002	
Planerat underhåll	År	
reparation av ytskikt i övre garaget	2019	
Byte av stamrör i lokalerna mot Birger Jarlsgatan	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV grundutbud	ComHem

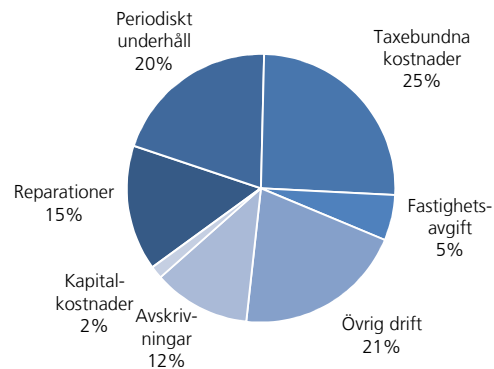
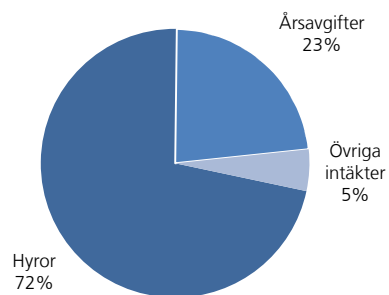
Föreningens ekonomi

Föreningens likviditet har varit under slutet av året varit ansträngd pga. alla åtgärder som genomförts. För att finansiera åtgärder under 2019 har föreningen därför tagit upp ett lån hos SBAB om 500 000 kr

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 245 608	1 765 157
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 777 797	4 661 638
Finansiella intäkter	4 314	6 400
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 363
Ökning av kortfristiga skulder	80 359	182 846
	4 862 469	4 867 247
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	5 675 231	4 257 862
Finansiella kostnader	97 081	87 131
Ökning av materiella anläggningstillgångar	225 846	0
Ökning av kortfristiga fordringar	7 840	0
Minskning av långfristiga skulder	45 326	41 804
	6 051 324	4 386 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 056 753	2 245 608
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 188 855	480 450

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spolningen av stammar som påbörjades sent 2017 har genomförts i alla uppgångar, resultatet i allt väsentligt tillfredsställande

Skrotning och renovering av balkongskärmarna såväl mot gården på Valhallavägssidan som mot Birger Jarlsgatan har slutförts.

Installation av nya garageportar har genomförts då de tidigare jalusiportarna orsakade ständiga reparationskostnader.

10 laddplatser för elbilar har installerats i nedre garaget. För detta har föreningen erhållit ett statsbidrag om 96 000 kr från det s.k. Klimatklivet. Styrelsen inledde under året arbetet med att göra en översyn av föreningens stadgar som förutom en allmän modernisering behöver anpassas till de förändringar som gjorts i bostadsrättslagstiftningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	212	212	212	212
Hyror/m ² hyresrättsyta	588	580	589	589
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 669	1 677	1 685	1 692
Elkostnad/m ² totalyta	53	50	46	46
Värmekostnad/m ² totalyta	102	103	104	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	27	19	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	10	11	12
Soliditet (%)	64	67	67	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 758	-441	-1 273	656
Nettoomsättning (tkr)	4 593	4 568	4 575	4 595

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 224 m² bostäder och 3 084 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 900 000	0	0	15 900 000
Kapitaltillskott	2 408 375	0	0	2 408 375
Fond för yttre underhåll	710 570	31 800	100 000	578 770
S:a bundet eget kapital	19 018 945	31 800	100 000	18 887 145
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 022 640	-31 800	-540 630	1 595 070
Årets resultat	-1 757 641	-1 757 641	440 630	-440 630
S:a ansamlad förlust	-735 002	-1 789 441	-100 000	1 154 440
S:a eget kapital	18 283 943	-1 757 641	0	20 041 584

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 757 641
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 054 440
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-31 800</u>
summa balanserat resultat	-735 001

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

<u>710 569</u>
-24 432

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 592 923	4 567 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 874	93 719
Summa rörelseintäkter		4 777 797	4 661 638
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 244 392	-3 853 576
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 984	-249 429
Personalkostnader	Not 6	-151 855	-154 857
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-767 440	-763 676
Summa rörelsekostnader		-6 442 670	-5 021 538
RÖRELSERESULTAT		-1 664 874	-359 900
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 314	6 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 081	-87 131
Summa finansiella poster		-92 767	-80 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 757 641	-440 630
ÅRETS RESULTAT		-1 757 641	-440 630

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 27 216 118	27 737 930
Inventarier	Not 9 19 782	39 564
Summa materiella anläggningstillgångar	27 235 900	27 777 494
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 239 400	27 780 994
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	75 856	70 485
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11 733 504	1 222 292
Summa kortfristiga fordringar	809 360	1 292 777
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	359 716	1 057 313
Summa kassa och bank	359 716	1 057 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 169 076	2 350 091
SUMMA TILLGÅNGAR	28 408 476	30 131 085

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 900 000	15 900 000
Kapitaltillskott		2 408 375	2 408 375
Fond för yttre underhåll	Not 12	710 570	578 770
Summa bundet eget kapital		19 018 945	18 887 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 022 640	1 595 070
Årets resultat		-1 757 641	-440 630
Summa fritt eget kapital		-735 002	1 154 440
SUMMA EGET KAPITAL		18 283 943	20 041 584
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 667 871	8 725 207
Summa långfristiga skulder		8 667 871	8 725 207
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	49 646	37 636
Leverantörsskulder		354 851	498 972
Skatteskulder		10 735	40 379
Övriga skulder		227 201	250 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	814 229	537 153
Summa kortfristiga skulder		1 456 662	1 364 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 408 476	30 131 085

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	5-33 år	5-33 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	33 år	33 år
Ventilation	20 år	20 år
Garage/parkeringsplats	10-50 år	20-50 år
Stambyte	33 år	33 år
Larmsystem	20 år	20 år
Fasad	33 år	33 år
Balkonger/terrasser	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 106 046	1 106 046
Hyror lokaler momspliktiga	1 429 017	1 410 369
Hyror lokaler	4 672	4 594
Hyror garage moms	1 521 545	1 522 562
Hyror garage	477 847	470 583
Värmeintäkter	53 728	53 728
Öresutjämnning	67	36
	4 592 923	4 567 919

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga erhållna bidrag	46 375	0
	Försäkringsersättning	72 270	0
	Återbäring försäkringsbolag	19 425	16 275
	Övriga intäkter	46 804	77 444
		184 874	93 719
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 915	49 880
	Fastighetsskötsel beställning	49 444	69 267
	Fastighetsskötsel gård beställning	66 739	78 700
	Städning entreprenad	82 985	89 900
	Städning enligt beställning	11 297	0
	Mattvätt/Hyrmattor	16 862	16 539
	OVK Obl. Ventilationskontroll	65 745	0
	Hissbesiktning	5 970	9 626
	Garage	0	1 000
	Gård	19 941	9 260
	Serviceavtal	32 898	36 476
	Förbrukningsmateriel	0	13 952
	Störningsjour och larm	61 501	60 726
	Brandskydd	3 667	17 186
		475 963	452 511
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	26 814	1 150
	Lokaler	0	15 687
	Gemensamma utrymmen	24 701	0
	Tvättstuga	1 663	11 186
	Källare	8 571	0
	Entré/trapphus	175 335	28 643
	Lås	2 390	7 805
	VVS	164 725	55 922
	Värmeanläggning/undercentral	2 684	1 825
	Ventilation	142 410	31 004
	Elinstallationer	268 356	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	33 272	4 741
	Hiss	91 744	41 400
	Fönster	0	3 613
	Balkonger/altaner	0	34 506
	Mark/gård/utemiljö	13 397	0
	Garage/parkering	-53 945	111 206
	Skador/klotter/skadegörelse	15 216	133 603
	Vattenskada	74 339	12 001
		991 672	494 292

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTS.	
	Periodiskt underhåll	
Källare	35 995	0
Entré/trapphus	55 789	100 383
Installationer	0	68 520
VVS	138 103	37 279
Värmeanläggning	64 795	0
Ventilation	0	95 903
Elinstallationer	0	37 084
Fasad	163 152	0
Balkonger/altaner	537 706	88 875
Garage/parkering	327 254	24 540
	1 322 795	452 584
	Taxebundna kostnader	
El	441 417	414 773
Värme	847 988	856 223
Vatten	157 205	220 455
Sophämtning/renhållning	144 314	135 080
Grovsopor	68 471	51 485
	1 659 395	1 678 016
	Övriga driftkostnader	
Försäkring	194 962	184 898
Markhyra/vägavgift/avgäld	62 485	61 358
Kabel-TV	177 728	171 648
Bredband	1 073	1 863
	436 249	419 767
	358 319	356 405
	5 244 392	3 853 576
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	
	2018	2017
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	
Tele- och datakommunikation	11 676	11 149
Juridiska åtgärder	17 045	0
Revisionsarvode extern revisor	24 750	24 045
Föreningskostnader	4 888	4 260
Styrelseomkostnader	7 908	321
Fritids- och trivselkostnader	0	1 994
Förvaltningsarvode	189 562	182 676
Administration	5 542	12 830
Konsultarvode	5 235	0
Föreningsavgifter	4 967	4 884
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 410	7 270
	278 984	249 429

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	117 350	120 400
	Löner	2 500	0
	Kostnadsersättningar	1 200	0
	Sociala kostnader	30 805	34 457
		151 855	154 857
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	76 030	76 030
	Förbättringar	671 628	667 864
	Inventarier	19 782	19 782
		767 440	763 676
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 798 905	38 798 905
	Nyanskaffningar	225 846	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 024 751	38 798 905
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 060 975	-10 317 082
	Årets avskrivningar enligt plan	-747 658	-743 894
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 808 633	-11 060 975
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 216 118	27 737 930
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 644 000	3 644 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	74 200 000	74 200 000
	Taxeringsvärde mark	102 000 000	102 000 000
		176 200 000	176 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	152 000 000	152 000 000
	Lokaler	24 200 000	24 200 000
		176 200 000	176 200 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	185 132	185 132
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	185 132	185 132
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-145 568	-125 786
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 782	-19 782
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-165 350	-145 568
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 782	39 564
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	36 467	33 998
	Klientmedel hos SBC	697 037	1 188 294
	Fordringar kreditfakturor	5 724	0
		739 228	1 222 292
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	578 770	446 970
	Reservering enligt stadgar	31 800	31 800
	Reservering enligt stämmobeslut	100 000	100 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	710 570	578 770

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,250 %	990 344	994 443	2019-12-18
SBAB	0,990 %	989 266	993 449	2019-03-29
SBAB	1,250 %	909 637	919 967	2019-12-18
SBAB	1,290 %	2 000 000	2 000 000	2019-12-23
SBAB	0,970 %	929 497	938 291	2019-10-10
SBAB	1,310 %	929 497	938 291	2019-12-27
SBAB	0,990 %	491 131	493 507	2019-07-02
SBAB	1,310 %	493 507	495 694	2019-09-26
SBAB	0,990 %	491 131	493 507	2019-07-02
SBAB	1,330 %	493 507	495 694	2019-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		8 717 517	8 762 843	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 646	-37 636	
		8 667 871	8 725 207	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 469 287 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	117 350	0
Sociala avgifter	30 019	0
Ränta	10 079	10 443
Avgifter och hyror	656 781	512 880
Städning entreprenad	0	13 831
	814 229	537 154

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 kommer de långsgående stamrören i Puls o Tränings samt Blomsterhallen att bytas.

En mer ingående analys av stammarnas skick kommer att genomföras under året.

Reparation av ytskiktet i övre garaget kommer att göras under året,

Styrelsen har ambitionen att kunna förelägga årsmötet i maj 2019 ett reviderat och moderniserat förslag till stadgar.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 29 / 3 2019



Carl Hugo Thorsten Cederschiöld
Ledamot



Helene Elisabet Kastensson
Ledamot



Bert Åke Gunnar Nordenlund
Ledamot



Frank-Ebbe Ridderheim
Ledamot



Helena Maria Widegren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2019



Börje Kraft
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Beckasinen 17

Org.nr 7696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Beckasinen 17** för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Beckasinen 17** för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

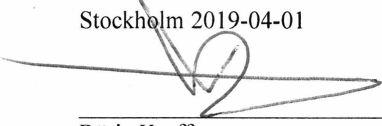
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2019-04-01

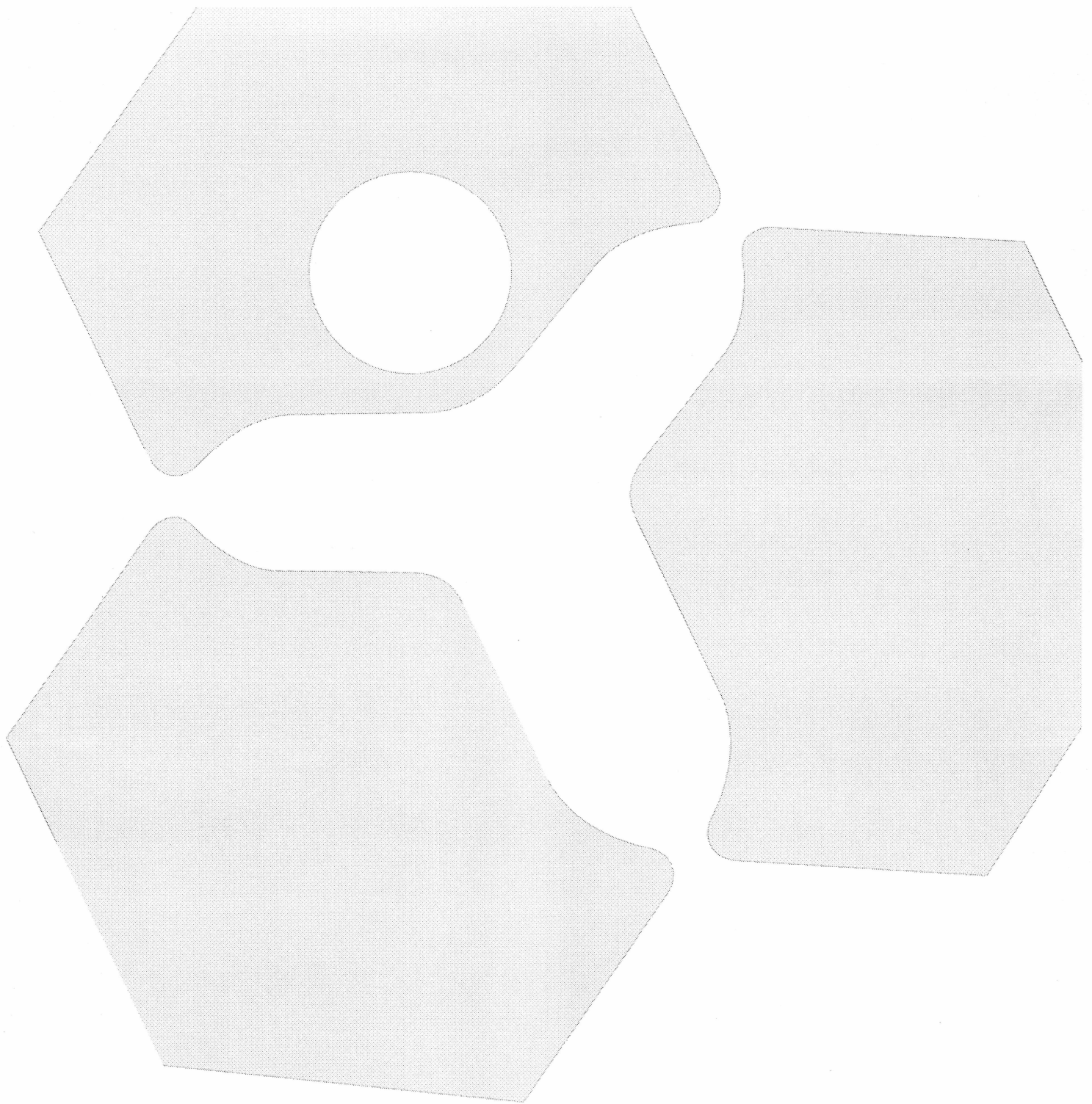

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 106 000	1 106 046	1 106 047
Hyror lokaler momspliktiga	1 429 000	1 429 017	1 409 300
Hyror lokaler	4 000	4 672	4 594
Hyror garage moms	1 503 000	1 521 545	1 502 076
Hyror garage	477 000	477 847	480 583
Värmeintäkter	54 000	53 728	53 728
Öresutjämning	0	67	0
Övriga erhållna bidrag	0	46 375	0
Försäkringersättning	0	72 270	0
Återbäring försäkringsbolag	0	19 425	0
Övriga intäkter	0	46 804	46 107
	4 573 000	4 777 797	4 602 435
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-52 000	-58 915	-51 000
Fastighetsskötsel beställning	-90 000	-49 444	-90 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-60 000	-66 739	-60 000
Städning entreprenad	-94 000	-82 985	-85 000
Städning enligt beställning	-1 000	-11 297	0
Mattvätt/Hyrmattor	-18 000	-16 862	-17 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-65 745	0
Hissbesiktning	-11 000	-5 970	-14 000
Garage	-3 000	0	-1 500
Gård	-6 000	-19 941	-6 000
Serviceavtal	-38 000	-32 898	-40 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	0	-15 000
Störningsjour och larm	-40 000	-61 501	-65 000
Brandskydd	-18 000	-3 667	-2 000
	-443 000	-475 963	-446 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-544 000	0	-300 000
Brf Lägenheter	0	-26 814	0
Gemensamma utrymmen	0	-24 701	0
Tvättstuga	0	-1 663	0
Källare	0	-8 571	0
Entré/trapphus	0	-175 335	0
Lås	0	-2 390	0
VVS	0	-164 725	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 684	0
Ventilation	0	-142 410	0
Elinstallationer	0	-268 356	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-33 272	0
Hiss	0	-91 744	0
Mark/gård/utemiljö	0	-13 397	0
Garage/parkering	0	53 945	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-15 216	0
Vattenskada	0	-74 339	0
	-544 000	-991 672	-300 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-300 000
Källare	0	-35 995	0
Entré/trapphus	0	-55 789	0
VVS	0	-138 103	0
Värmeanläggning	0	-64 795	0
Fasad	0	-163 152	0
Balkonger/altaner	0	-537 706	0
Garage/parkering	0	-327 254	0
	0	-1 322 795	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-432 000	-441 417	-400 000
Värme	-892 000	-847 988	-850 000
Vatten	-221 000	-157 205	-190 000
Sophämtning/renhållning	-141 000	-144 314	-138 000
Grovsopor	-54 000	-68 471	-48 000
	-1 740 000	-1 659 395	-1 626 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-193 000	-194 962	-178 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-64 000	-62 485	-62 500
Kabel-TV	-179 000	-177 728	-180 500
Bredband	-2 000	-1 073	-2 500
	-438 000	-436 249	-423 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-360 000	-358 319	-359 829
	-360 000	-358 319	-359 829
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-12 000	-11 676	-11 000
Juridiska åtgärder	0	-17 045	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-24 750	-24 500
Föreningskostnader	-5 000	-4 888	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-7 908	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-192 000	-189 562	-190 000
Administration	-14 000	-5 542	-14 000
Konsultarvode	0	-5 235	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 967	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 410	-7 500
	-265 000	-278 984	-266 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	-2 500	0
Styrelsearvode	-160 000	-117 350	-160 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-1 200	0
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-30 805	-40 000
	-201 000	-151 855	-200 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-77 000	-76 030	-76 030
Förbättringar	-668 000	-671 628	-667 863
Inventarier	-20 000	-19 782	-19 782
	-765 000	-767 440	-763 675
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 756 000	-6 442 670	-4 885 504
RÖRELSERESULTAT	-183 000	-1 664 874	-283 069
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 403	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 911	0
Låneräntor	-110 000	-97 081	-135 000
	-110 000	-92 767	-135 000

RESULTAT	-293 000	-1 757 641	-418 069
-----------------	-----------------	-------------------	-----------------



Brf Beckasinen nr 17

STADGAR

Innehåll

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSTÄMMA

12 §	Föreningsstämma	4
13 §	Motioner	4
14 §	Extra föreningsstämma	4
15 §	Dagordning	4
16 §	Kallelse	5
17 §	Rösträtt	5
18 §	Ombud och biträde	5
19 §	Röstning	5
20 §	Jäv	6
21 §	Resultatdisposition	6
22 §	Valberedning	6
23 §	Stämmans protokoll	6

STYRELSE OCH REVISION

24 §	Styrelsens sammansättning	6
25 §	Konstituering	6
26 §	Styrelsens protokoll	6
27 §	Beslutförhet och röstning	6
28 §	Beslut i vissa frågor	7

29 §	Firmateckning	7
30 §	Jäv	7
31 §	Styrelsens åligganden	7
32 §	Medlems- och lägenhetsförteckning	7
33 §	Räkenskapsår	7
34 §	Revisor	7
35 §	Revisionsberättelse	8

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 §	Bostadsrättshavarens ansvar	8
37 §	Ytterligare installationer	8
38 §	Brand- och vattenledningsskador	8
39 §	Komplement	9
40 §	Stambyte i våtrum	9
41 §	Felanmälan	9
42 §	Gemensam upprustning	9
43 §	Vanvård	9
44 §	Övriga anordningar	9
45 §	Förändring i lägenhet	9

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 §	Användning av bostadsrätten	9
47 §	Sundhet, ordning och gott skick	9
48 §	Tillträdesrätt	9
49 §	Andrahandsuthyrning	10
50 §	Inneboende	10

FÖRVERKANDE

51 §	Förverkandegrunder	10
52 §	Tvångsförsäljning	10

ÖVRIGT

53 §	Meddelanden	10
54 §	Elektronisk kommunikation	11
55 §	Framtida underhåll	11
56 §	Underhållsplan	11
57 §	Upplösning och likvidation	11

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen Beckasinen nr 17 organisationsnummer 702002-8705

58 §	Arvode	11
59 §	Tillämpliga regler	11
60 §	Stadgeändring	11

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Beckasinen nr 17. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

2 § Medlemskap och överlåtelse

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

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse

förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma i den särskilda ordning som bostadsrättslagen föreskriver.

8 § Årsavgiftens beräkning

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

Grundavgifter för bostadsrätt skall tillhopa täcka skillnaden mellan anskaffningsvärdet för

fastigheten och för fastighetens finansiering upplånat kapital samt fördelas på bostadsrätterna i förhållande till dessas andelsvärde.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

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

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

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med

anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Betalning av avgifter

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

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

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller den senare tidpunkt före kallelstens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

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

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

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

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

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och skickas elektroniskt enligt vad som stadgas i 54 §. Om förutsättningarna i 54 § inte är uppfyllda, ska kallelse delas ut till varje medlem som inte samtyckt till elektronisk kallelse; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen med post. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

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

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- annan medlems ställföreträdare

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet bör balanseras i ny räkning.

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

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,

3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

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

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

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

28 § Beslut i vissa frågor

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

Utan föreningsstämmans bemyndigande må styrelsen ej avyttra föreningens fasta egendom.

Styrelsen äger dock inteckna och belåna föreningen tillhörig fast egendom.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

30 § Jäv

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

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen

4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).
6. Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vice värd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Medlemsförteckningen ska innehålla

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

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

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

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

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) suppleanter. Till

revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

35 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet

- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

37 § Ytterligare installationer

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

38 § Brand- och vattenledningsskador

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

39 § Komplement

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

40 § Stambyte i våtrum

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

41 § Felanmälan

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

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

42 § Gemensam upprustning

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

43 § Vanvård

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

44 § Övriga anordningar

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

45 § Förändring i lägenhet

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

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

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

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § Användning av bostadsrätten

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

47 § Sundhet, ordning och gott skick

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

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

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren,

bostadsrättshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

48 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

49 § Andrahandsuthyrning

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

50 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand

- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

52 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller genom utdelning.

54 § Elektronisk kommunikation

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

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

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

55 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

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

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

56 § Underhållsplan

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

Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

57 § Upplösning och likvidation

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

58 § Arvode till styrelsen

Ersättning till styrelseledamot och anställda må ej utgå med större belopp, än vad som kan anses utgöra skäligen ersättning för utfört arbete.

59 § Tillämpliga regler

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

60 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämman. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar (2/3) av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Beckasinen nr 17 organisationsnummer 702002-8705

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den

och

den

Stockholm den

Bostadsrättsföreningen Beckasinen nr 17

.....

.....

.....

.....

.....