

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

| RESULTATRÄKNING | Not | 12/31/2020 | 12/31/2019 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Rörelseintäkter | 2 | 2,856,395 | 2,786,249 |
| Summa Rörelseintäkter | | 2,856,395 | 2,786,249 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Direkta fastighetskostnader | 3 | -918,182 | -1,066,847 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -120,455 | -112,577 |
| Personalkostnader | 5 | -212,012 | -209,315 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 6 | -1,043,017 | -1,040,922 |
| Summa kostnader | | -2,293,666 | -2,429,661 |
| RÖRELSERESULTAT | | 562,729 | 356,588 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 126,000 | 111,000 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | | -423,000 | -439,550 |
| Summa Finansiella poster | | -297,000 | -328,550 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 265,729 | 28,038 |
| BOKSLUTSDISPOSITIONER | | 0 | -41,400 |
| FASTIGHETSSKATT | | -79,128 | -76,944 |
| ÅRETS RESULTAT | | 186,601 | -90,306 |

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

| BALANSRÄKNING | Not | 12/31/2020 | 12/31/2019 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Fastighet | 7 | 19,629,218 | 20,058,640 |
| Mark | | 3,772,000 | 3,772,000 |
| Installationer | 8 | 14,250,361 | 14,640,413 |
| <u>Övriga Inventarier</u> | 9 | <u>141,484</u> | <u>209,107</u> |
| Summa Anläggningstillgångar | | 37,793,063 | 38,680,160 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kassa | | -1 | 0 |
| Bank | | 2,800,274 | 2,082,618 |
| <u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u> | 10 | <u>277,922</u> | <u>320,756</u> |
| Summa Omsättningstillgångar | | 3,078,195 | 2,403,374 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 40,871,258 | 41,083,534 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 16,132,024 | 16,132,024 |
| <u>Fond för yttre underhåll</u> | | <u>2,697,667</u> | <u>2,697,667</u> |
| Summa bundet eget kapital | | 18,829,691 | 18,829,691 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 529,040 | 619,347 |
| <u>Årets resultat</u> | | <u>186,601</u> | <u>-90,307</u> |
| Summa fritt eget kapital | | 715,641 | 529,040 |
| Summa Eget Kapital | 11 | 19,545,332 | 19,358,731 |
| Långfristiga Skulder | | | |
| <u>Lån</u> | 12 | <u>20,410,690</u> | <u>20,842,690</u> |
| Summa Långfristiga skulder | | 20,410,690 | 20,842,690 |
| Kortfristiga Skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 114,974 | 95,104 |
| Skatteskulder | | 0 | 0 |
| <u>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u> | 13 | <u>800,262</u> | <u>787,009</u> |
| Summa Kortfristiga Skulder | | 915,236 | 882,113 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 40,871,258 | 41,083,534 |

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

NOTER

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod

| <u>Tillämpade avskrivningstider</u> | <u>år</u> |
|-------------------------------------|-----------|
| Byggnader | 100 |
| Fastighetsförbättringar | 30-50 |
| Övriga Inventarier | 5-10 |

Noter till Resultaträkningen

| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2,598,444 | 2,547,019 |
| Lokal | 110,155 | 104,009 |
| Parkeringsplatser | 55,104 | 54,064 |
| Garage | 42,827 | 43,415 |
| Förråd | 4,992 | 4,896 |
| <u>Övrigt</u> | <u>44,873</u> | <u>32,846</u> |
| Summa Nettoomsättning | 2,856,395 | 2,786,249 |

| Not 3 DIREKTA FASTIGHETSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| <u>Förbrukning</u> | | |
| El | 169,442 | 178,119 |
| Värmekostnader | 242,378 | 288,251 |
| Vattenkostnader | 47,672 | 56,452 |
| Sophämtning | 55,583 | 48,360 |
| Snöröjning | 12,961 | 35,816 |
| <u>Kabel/TV</u> | <u>120,497</u> | <u>119,578</u> |
| Summa Förbrukning | 648,533 | 726,576 |
| <u>Fastighetsskötsel</u> | | |
| Källsortering | 30,864 | 28,679 |
| Portar | 8,092 | 9,122 |
| Garage/Bilplats | 10,031 | 0 |
| <u>Hiss</u> | <u>40,511</u> | <u>37,399</u> |
| Summa Fastighetsskötsel | 89,498 | 75,200 |
| <u>Underhåll och reparation</u> | | |
| Gemensamma utrymmen | 42,785 | 36,181 |
| Gård | 42,298 | 23,797 |
| Förbrukningsmaterial | 16,688 | 2,195 |
| Bostäder | 12,199 | 16,867 |
| Tvättstuga | 16,350 | 11,173 |
| Ventilationer | 20,828 | 154,458 |
| Styrelserum | 1,478 | 0 |
| Tak | 3,375 | 0 |
| <u>Fixzit årsavtal</u> | <u>24,150</u> | <u>20,400</u> |
| Summa Underhåll och reparation | 180,151 | 265,071 |

| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | Försäkring | 72,769 | 71,442 |
| | Kontorsmaterial | 9,263 | 5,244 |
| | Porto | 88 | 0 |
| | Förvaltningskostnader | 1,000 | 1,700 |
| | Förvaltningskontor | 13,595 | 13,548 |
| | Föreningskostnader | 3,750 | 15,293 |
| | Övriga externa tjänster | 13,954 | 0 |
| | Föreningsavgifter | 5,450 | 5,350 |
| | <u>Gåvor</u> | <u>586</u> | <u>0</u> |
| | Summa Övriga externa kostnader | 120,455 | 112,577 |

| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Styrelsen | 102,223 * | 94,730 * |
| | Övriga anställda | 61,885 | 66,697 |
| | <u>Sociala kostnader</u> | <u>47,904</u> | <u>47,888</u> |
| | Summa Personalkostnader | 212,012 | 209,315 |

*) Under år 2020 och 2019 har ersättning för extraordinärt arbete utbetalats

| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
|-------|----------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighet | 576,661 | 561,937 |
| | Installationer | 390,052 | 390,052 |
| | <u>Övriga Inventarier</u> | <u>76,304</u> | <u>88,933</u> |
| | Summa Avskrivningar | 1,043,017 | 1,040,922 |

Noter till Balansräkningen

| Not 7 | FASTIGHET | 2020 | 2019 |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | IB Anskaffningsvärde | 22,944,063 | 22,944,063 |
| | <u>Årets investering</u> | <u>147,239</u> | <u>0</u> |
| | UB Anskaffningsvärde | 23,091,302 | 22,944,063 |
| | IB Ack Avskrivningar | -2,885,423 | -2,323,486 |
| | <u>Årets avskrivningar</u> | <u>-576,661</u> | <u>-561,937</u> |
| | UB Ack Avskrivningar | -3,462,084 | -2,885,423 |
| | Redovisat Restvärde | 19,629,218 | 20,058,640 |

| Not 8 | INSTALLATIONER | 2020 | 2019 |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | IB Anskaffningsvärde | 19,260,517 | 19,260,517 |
| | <u>Årets investering</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | UB Anskaffningsvärde | 19,260,517 | 19,260,517 |
| | IB Ack Avskrivningar | -4,620,104 | -4,230,052 |
| | <u>Årets avskrivningar</u> | <u>-390,052</u> | <u>-390,052</u> |
| | UB Ack Avskrivningar | -5,010,156 | -4,620,104 |
| | Redovisat Restvärde | 14,250,361 | 14,640,413 |

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 8 ÖVRIGA INVENTARIER | 2020 | 2019 |
| IB Anskaffningsvärde | 1,699,086 | 1,699,086 |
| <u>Årets investering</u> | <u>8,681</u> | <u>0</u> |
| UB Anskaffningsvärde | 1,707,767 | 1,699,086 |
| IB Ack Avskrivningar | -1,489,979 | -1,401,046 |
| <u>Årets avskrivningar</u> | <u>-76,304</u> | <u>-88,933</u> |
| UB Ack Avskrivningar | -1,566,283 | -1,489,979 |
| Redovisat Restvärde | 141,484 | 209,107 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020 | 2019 |
| Förfallna fakturor | 91,601 | 143,940 |
| Skattekonto | 12,142 | 12,142 |
| Förutbetalda kostnader | 65,759 | 54,070 |
| Skattefordran | <u>108,420</u> | <u>110,604</u> |
| <u>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u> | 277,922 | 320,756 |

| | | | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Not 11 Eget Kapital | IB | förändring | årets resultat | UB |
| Bundet eget kapital | | | | |
| Medlemsinsatser | 16,132,024 | 0 | 0 | 16,132,024 |
| Yttre fond | 2,697,667 | 0 | 0 | 2,697,667 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 619,347 | -90,307 | 0 | 529,040 |
| Årets resultat | -90,307 | 90,307 | 186,601 | 186,601 |
| Summa Eget Kapital | 19,358,731 | 0 | 186,601 | 19,545,332 |

| | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Not 12 Lån | IB | förändring | UB |
| Lån vid årets ingång | 20,842,690 | | |
| Amortering | | 432,000 | |
| Lån vid årets utgång | | | 20,410,690 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020 | 2019 |
| Innehållen källskatt avs dec | 31,070 | 30,461 |
| Innehållen arbetsgivaravgift avs dec | 29,198 | 29,073 |
| Preliminär A-skatt 20-12 | 15,629 | 15,629 |
| HI3G Antennhyra | 8,284 | 8,261 |
| <u>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u> | 84,181 | 83,424 |

Övriga Noter

| | |
|---|--------------------|
| Not 14 Taxeringsvärde och Fastighetsinteckningar | |
| TAXERINGSVÄRDE 2019-01-01 | |
| Mark | 62,112,000 |
| Byggnad | 42,799,000 |
| Taxeringsvärde | 104,911,000 |
| Fastighetsinteckningar | 27,066,000 |

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Org.nr. 716411-6985

Flerårsöversikt

Antal lgh = 42

Bostadsrättsyta = 3.955

Flerårsöversikt (i sek)

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgift per kvm | 657 | 644 | 631 | 631 | 596 |
| Lån per kvm | 5,161 | 5,270 | 5,379 | 6,736 | 3,304 |
| Nettoomsättning | 2,856,395 | 2,786,249 | 2,719,147 | 2,639,037 | 2,465,935 |
| Resultat | 186,601 | -90,307 | -10,139 | -214,561 | 143,282 |

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Vi undertecknade har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2020.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Vi tillstyrker-

- Att resultaträkning och balansräkning fastställs.
- Att från föregående år balanserad vinst och årets resultat balanseras i ny räkning enligt förslag.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2020.

Solna 2021-06-10



Erik Johansson



Aida Tarihi

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARKITEKTEN 2

Innehållsförteckning

§1-11 **Om föreningen** Behandlar föreningens ändamål, regler för medlemskap samt avgifter.

§12-23 **Föreningsstämma** Behandlar regler för ordinarie samt extrastämma, rösträtt, ombud och röstning.

§24-34 **Styrelse och revision** Behandlar styrelsens sammansättning och åligganden samt revisorer.

§35-43 **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter** Behandlar det som bostadsrättshavaren är ansvarig för gällande sin bostadsrätt och vid ombyggnad av densamma.

§44-48 **Användning av bostadsrätten** Behandlar hur bostadsrätten får användas, andrahandsuthyrning, inneboende och tillträdesrätt.

§49-52 **Förverkande** Behandlar regler kring när och hur föreningen kan säga upp en bostadsrättshavare.

§53-57 **Övrigt** Behandlar hur styrelsen ska meddela medlemmar, framtida underhåll, tolkning av stadgar samt stadgeändringar.

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2. Styrelsen har sitt säte i Solna kommun i Stockholms län.

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 till 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 så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

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

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

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal 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 gått med på beslutet.

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

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

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. BRF Arkitekten 2 kan ge tillstånd under begränsad tid och under vissa förutsättningar. Ansökan ska skickas till styrelsen där följande ska framgå; av vilket skäl, under hur lång tid och till vem lägenheten ska upplåtas.

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 § Dröjsmål med betalning

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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före maj månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 31 mars eller inom den senare tidpunkt 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,Stämmans öppnande
- 2,Godkännande av dagordningen
- 3,Val av stämmordförande
- 4,Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- 5,Val av två justerare tillika rösträknare
- 6,Fråga om stämman blivit stadgenligt 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 styrelseledamöterna
- 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 anmäلت 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 ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit en annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen.

17 § Rösträtt

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

Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

19 § Röstning

Föreningsstämman 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

21 § Resultatdisposition

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

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:

att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet

att stämmans beslut ska föras in i protokollet

att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av ordförande samt minst två och högst sex ledamöter med högst en suppleant. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två 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 om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

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 gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
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)
att senast sex veckor före ordinarie förenings-stämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen (GDPR)
om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. 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.

34 § Revisionsberättelse

Revisorena ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § 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 fackmannamässigt sätt
icke bärande innerväggar

till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

innerdörrar och säkerhetsgrindar

lister, foder och stuckaturer

elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning

golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar

varmvattenberedare

ledningarna för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet

undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer

ventiler och luftinsläpp, dock endast målning

brandvarnare

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

fuktisolerande skikt

inredning och belysningsarmaturer

vitvaror och sanitetsporcelain

klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås

tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

kranar och avstängningsventiler

elektrisk eller vattenburen 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.

36 § Ytterligare installationer

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

37 § Brand- och vattenledningsskador

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

38 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. För inglasning av balkong krävs bygglov, godkännande av närmsta grannar på samma våningsplan samt separat avtal med föreningen. Endast el/gasapparaturer får användas för matlagning. Det är förbjudet att förvara gasbehållare på en inglasad balkong.

39 § 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.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämman 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.

41 § 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.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, belysningsarmaturer, solskydd etc etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Balkonginglasning kräver att avtal ingås mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavare. 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.

43 § 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, ventilation eller vatten
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 fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § 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.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens trivsel/ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § 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.

47 § Andrahandsupplåtelse

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

48 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

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

bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
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

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

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

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 och/eller genom utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska upprättas en underhållsplan. Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med denna

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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

56 § Tolkning

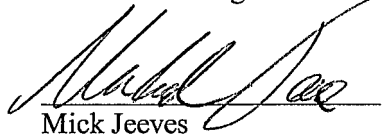
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat trivsel/ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

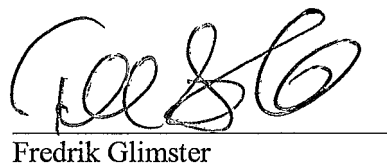
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden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

Ovanstående stadgar har antagits vid två efter varandra följande stämmor, Ordinarie föreningsstämma den 15/5-2019 och Extra föreningsstämma den 18/6-2019.

Solna den 21 augusti 2019



Mick Jeeves



Fredrik Glimster

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2
Framnäsbacken 14–16
171 66 Solna

Organisationsnummer 716411–6985

Förvaltningsberättelse för år 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2 i Solna lämnar härmed sin redovisning för föreningens verksamhet under år 2020.

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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Val av styrelse, revisorer och suppleanter ägde rum vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-27. Margareta Carlson, Michael Jeeves, Eva Fågelström, Anna Dahlqvist och Bror Welander valdes till ordinarie ledamöter och Stefan Wennerström valdes som suppleant. Som revisorer valdes Erik Johnsson och Aida Tarihi samt Lars Blomqvist och Jonas Fågelström som suppleanter. Till valberedning utsågs Fredrik Glimster, Katarina Holmgren och Maria Jeeves med Maria Jeeves som sammankallande.

Styrelsen konstituerade sig vid sammanträde omedelbart efter stämman och Michael Jeeves valdes till ordförande.

Vid ordinarie föreningsstämman deltog 20 personer, representerande 20 bostadsrätter samt 5 fullmakter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden har utgått 80,000 kr/år till hela styrelsen. Några revisorsarvoden har inte utgått.

Föreningen har vid årets början en lokal med hyresrätt, uthyrd.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningens fastighet

Föreningen, Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2, förvärvades år 1986 och nuvarande stadgar registrerades år 2019. Fastigheten består av fyrtiotvå (42) Bostadsrätter med en bostadsrättsyta på 3,955 kvm och en (1) hyreslokal.

Under året har elva (11) antal Bostadsrätter bytt ägare och vi hälsar våra nya medlemmar välkomna;

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Denna förvaltning har skötts av några av föreningens medlemmar, som har ersatts med timarvode. Totalt har föreningen utbetalt 212,012 kr, inklusive sociala avgifter. I denna summa ingår styrelsearvodena, bokföringstjänst och trappstädning.

Väsentliga händelser under året

Slutåtgärder för att få OVK-Besiktning godkänd.

Energideklaration är upprättad efter godkänd OVK.

Trädgårdsgrupp har gjort en kraftansträngning med att snygga till trädgården runt huset.

Ny brandsläckare i trapphusen är införskaffade och monterade.

Föreningen har upprättat ett avtal med ett vaktbolag för fastighetsjour.

Vi har under året inte haft något samkväm i rådande pandemi.

Ekonomi

Resultatet av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut framgår av resultat- och balansräkning med därtill hörande notanteckningar (bilaga).

Året har gett ett överskott på 186,601 kr.

| Flerårsöversikt (sek) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgift per kvm | 657 | 644 | 631 | 631 | 596 |
| Lån per kvm | 5,161 | 5,270 | 5,379 | 6,736 | 3,304 |
| Nettoomsättning | 2 856 395 | 2 786 249 | 2 719 147 | 2 639 037 | 2 465 935 |
| Resultat | 186 601 | -90,307 | -10,139 | -214,561 | 143,282 |

Förslag till disposition av föreningen resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| - från föregående år balanserad vinst | 529,040 kr |
| - årets resultat | <u>186,601 kr</u> |
| - totalt till stämmans förfogande | 715,641 kr |

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp 715,641 kr balanseras i ny räkning som en buffert för kommande räkenskapsår.


Solna 2021-06-23


Margareta Carlson


Anna Dahlqvist


Eva Fågelström


Michael Jeeves


Brot Welander