



Årsredovisning 2022
Brf Scenen i
Teaterkvarteret

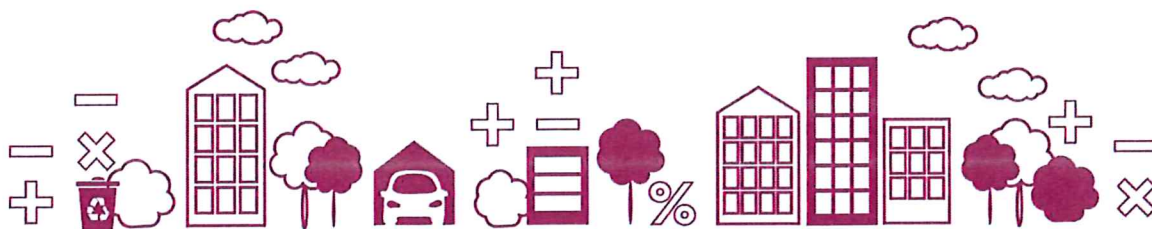
ÅRSREDOVISNING

Brf Scenen i Teaterkvarteret

769630-1097

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31



brfekonomen





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-10
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12-13
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15-20
Underskrifter.....	21

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Scenen i Teaterkvarteret, 769630–1097, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-17.

Fastigheten är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Stockholm Köksluckan 2 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns två byggnader, ett punkthus i 16 våningar med vind samt ett lamellhus i suterräng i 5 våningar med två trapphus. Totalt finns 150 lägenheter och 3 lokaler. Föreningen är även delägare i gemensamhetsanläggningarna Branddörren GA 1–3 omfattande bl a garage, lekplats, miljörum, gångytor, en rabatt och cykelgarage.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Köksluckan 2	2017	Stenkvistavägen 9–11 Rangstagatan 18 Högdalsplan 8	Bandhagen
Branddörren 5 (P-garage)		Stenkvistavägen 8	

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Föreningens fastighet, Köksluckan 2, är delägare i Branddörren GA 1–3, se ovan.

Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Markareal
7 846 m ²	240 m ²	2 560 m ²



Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 150 lägenheter med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
34 st	69 st	30 st	15 st	2 st

Lokaler

Föreningen upplåter 3 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Skönhetssalong	80 m ²	2024-11-30
Delibutik	75 m ²	2024-03-31
Secondhand-butik, kontor	85 m ²	2024-10-31

Garage

Föreningen har tillgång till 45 garageplatser för bilar och 6 platser för MC. Platserna hyrs ut till medlemmar i föreningen via det egna dotterbolaget Scenen Parkering AB.

Underhållsplan

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som sträcker sig till 2048. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År
Installation sopsortering för matavfall	2021
Uppförande av räcken vid uteplatser	2021
Filterbyten aggregat	2021
Nytt Entrégolv	2022
Filterbyten aggregat	2023
Rengöring av frånlufts-och tilluftskanaler	2023

Planerat underhåll	År
OVK	2022/2023



Förvaltningsavtal	
Fastighetsförvaltning	KOFAB Stockholm AB
Systematiskt brandskydds- arbete, SBA	KOFAB Stockholm AB
Snöröjning och sandning	Etni AB
Städtjänster	Ren Standard AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Trädgårdsskötsel	ReGarden, till och med september 2022
Hiss	Schindler Hiss AB och ST: Eriks Hiss
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall AB
Tillsyn Miljörum	KOFAB Stockholm AB
TV/Bredband/ IP telefoni	Telia Sverige AB
Individuell mätning	Techem Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsjour	Securitas Sverige AB, Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Parkeringsövervakning	P-service AB

Medlemsinformation

Föreningen hade 210 (fg. år 211) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.
Under året har 26 (fg. år 26) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 313 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 525 kr.

Stämma

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

Extrastämma

Den 20 juli 2022 hölls en extra stämma för att godkänna förslag till servitutsavtal för sopkassuner inom föreningens fastighet Köksluckan 2.



Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Ingegerd Hedmark	Ordförande
Inger Karén	Ledamot
Oliver Wallérion	Ledamot
Ulla Magnusson	Ledamot
Fredrik Eriksson	Ledamot
Evelyn Kosman	Ledamot
Rickard Wessling	Ledamot

Paul Gawria Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på ett år.

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 13 st.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Jerker Svensson, Reditus Ekonomi och Löneredovisning. Ordinarie revisor

Valberedning

Mattias Matti Sammankallande
Maria Rydmark
Martina Kimber
Maria Nurminen

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter 2023

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Inför det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2,5 % (fg. år ingen höjning). Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 748 kr/m² (fg. år 729 kr/m²).

Garageplatsernas hyra 2023 för bilar är 1 247 kr/månad och för MC 665 kr/månad.



Bredband, telefoni och TV

I föreningens månadsavgift ingår Telia Lagom (bredband, TV och telefoni).

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. På grund av de ökande elpriserna har styrelsen beslutat att höja det belopp som debiteras ut till medlemmarna till 2,40 kr/kWh exklusive moms och på grund av höjda uppvärmningskostnader kommer varmvattnet att kosta 56 kr/kbm exklusive moms.

Övriga händelser under räkenskapsåret och allmän information om föreningen

Hemsida

Föreningens hemsida, www.brfscenen.se beskriver verksamheten och uppdateras kontinuerligt. Där finns också ett arkiv för föreningens dokument och övrig information om det mesta som berör vårt boende. Föreningen lägger kontinuerligt ut meddelanden på hemsidan och via hemsidan kan medlemmarna prenumerera på informationen

Den Bopärm som alla fick när de flyttade in sina lägenheter vid första inflytt är inskannad och ligger på hemsidan så att alla kan ta del av den informationen.

Teaterkvarterets samfällighetsförening

De gemensamma anläggningarna inom kvarteret förvaltas av Teaterkvarterets samfällighetsförening. Det är bland annat garage, miljörum, vissa gångytor, cykelrum, lekplats och rabatter.

I miljörummet kan man lämna glas, papper, plast, metall, kartong/wellpapp, glas, batterier och ljuskällor för återvinning.

Inglasning av balkonger

För de som önskar kan inglasning av balkong beställas av Balkongrutan AB. Det är alltid den enskilde medlemmen som beställer sin inglasning men föreningen har tecknat ett ramavtal med Balkongrutan AB där villkor och pris framgår. Priset för denna inglasning är för medlemmarna fast till hösten 2024. (dock sker uppräknig med index KPI).

Garage och parkeringsplatser

Under våren 2022 fick föreningen tillgång till alla p-platser i garaget, det är totalt 48 platser där 3 platser har gjorts om till 6 MC-platser. Föreningens kö för garageplatserna hanteras av styrelsen.

Fem-årsbesiktning

Parterna Boostad Bostadsproduktion Sverige AB (Veidekke JV) och Brf Scenen i Teaterkvarteret genomförde under december 2022 den slutliga fem-årsbesiktningen inför garantitidens slut den 11 januari 2023. Samtliga besiktningsanmärkningar ska enligt överenskommelse mellan parterna vara åtgärdade senast den 30 juni 2023.

Grönytor

Runt föreningens hus finns ett mindre antal grönytor som nu är överlämnade från Nordr/Veidekke till föreningen. Föreningen har under det gångna året anlitat ReGarden för skötsel av dessa ytor. Extra vattning under de torra perioderna under sommarmånaderna har utförts av medlemmarna med syfte att minska föreningens kostnader.



Andrahandsuthyrning

Styrelsen har tagit ett principbeslut om att korttidsuthyrning via Airbnb, Marketplace med flera uthyrningskanaler inte är tillåtet i vår förening. Övriga regler och rutiner för andrahandsuthyrning finns på föreningens hemsida.

Anslagstavlor i entréerna

I våra entréer finns anslagstavlor och vi uppdaterar kontinuerligt våra entréer med det som får plats för att utveckla miljön och skapa trivsel.

Information

Efter varje styrelsemöte skickas ett informationsutskick ut till medlemmarna med den senaste informationen rörande föreningen. Det kan handla om uppdaterade rutiner, information om nya händelser och påminnelser om exempelvis trivselregler. Styrelsen har även en mailadress, styrelsen@brfscenen.se där medlemmar och andra kan skicka in funderingar och förslag och därmed ha möjlighet att föra dialog med styrelsen.

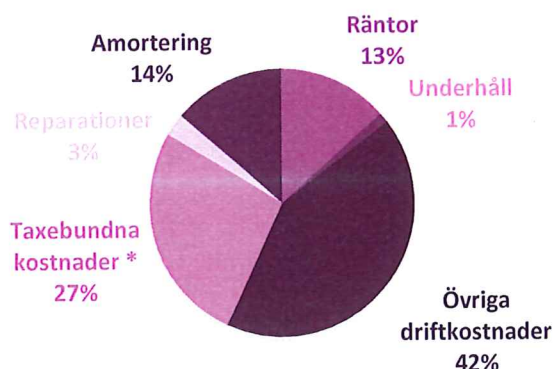
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, främst beroende av en lägre faktisk räntekostnad jämfört med den ekonomiska planen.

Årets resultat är -1 771 335 kr (förlust). Föreningen har ändå ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten med 2,8 Mkr och ett totalt kassaflöde på 1,6 Mkr, vilket framgår av kassaflödesanalysen.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter, kr/kvm BOA	729	729	729	729
Sparande till framtida underhåll	364	242	414	357
Driftkostnader, kr/kvm	454	409	337	348
Fastighetsel, kr/kvm	128	97	56	75
Uppvärmning, kr/kvm	72	90	71	80
Vatten, kr/kvm	26	13	29	27
Snittränta 31 december, %	0,79	0,81	0,92	0,99
Skuldsättning, kr/kvm	13 436	13 489	13 647	14 462
Skuldsättning, kr/kvm BOA	13 847	13 902	14 065	14 905
Nettoomsättning, kkr	7 240	7 007	7 040	6 905
Resultat efter finansiella poster, kkr	-1 771	-2 947	-1 292	-1 751
Soliditet %	78	78	78	76

Kr/m² avser total yta (BOA+LOA).

BOA, bostadsrätter	LOA, hyresrätt	Total yta
7 846 m ²	240 m ²	8 086 m ²

Årsavgift kr/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med total yta.

Driftkostnad kr/m²

Driftkostnader (minskad med kostnaden för planerat underhåll) dividerat med total yta.

Skuldsättning kr/m²

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med total yta.

Skuldsättning kr/m² BOA

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med BOA. Ett nyckeltal som används av bankerna.

Snittränta 31 december i %

Viktad ränta på låneskulden vid verksamhetsårets utgång.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	395 405 000	1 331 000	-8 329 853
Avsättning till fond för yttre underhåll		425 000	-425 000
Överföring från fond för yttre underhåll		-262 532	262 532
Årets resultat			-1 771 335
Belopp vid årets slut	395 405 000	1 493 468	-10 263 656

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-8 492 321
Årets resultat	-1 771 335
Totalt	-10 263 656
disponeras för	
omföring till yttre underhållsfond	425 000
omföring från yttre underhållsfond	-78 750
balanseras i ny räkning	-10 609 906
Summa	-10 263 656

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 239 656	7 007 276
Övriga rörelseintäkter	3	1 012 196	379 509
Summa rörelseintäkter		8 251 852	7 386 785
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 673 852	-3 308 652
Underhåll	5	-78 750	-262 532
Övriga externa kostnader	6	-542 024	-1 017 391
Personalkostnader	7	-246 486	-242 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-4 639 388	-4 639 388
Summa rörelsekostnader		-9 180 500	-9 470 955
Rörelseresultat		-928 648	-2 084 170
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 158	25 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-858 845	-888 200
Summa finansiella poster		-842 687	-862 672
Resultat efter finansiella poster		-1 771 335	-2 946 842
Årets resultat		-1 771 335	-2 946 842



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	462 469 589	467 108 977
Pågående nyanläggningar	10	27 930 435	27 930 435
Summa byggnader och mark		490 400 024	495 039 412
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		490 450 024	495 089 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		271 465	101 905
Övriga fordringar		77 993	83 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	442 714	265 842
Summa kortfristiga skulder		792 172	451 457
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 880 509	4 274 923
Summa kassa och bank		5 880 509	4 274 923
Summa omsättningstillgångar		6 672 681	4 726 380
SUMMA TILLGÅNGAR		497 122 705	499 815 792



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		395 405 000	395 405 000
Fond för yttre underhåll		1 493 468	1 331 000
Summa bundet eget kapital		396 898 468	396 736 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 492 321	-5 383 011
Årets resultat		-1 771 335	-2 946 842
Summa ansamlad förlust		-10 263 656	-8 329 853
Summa eget kapital		386 634 812	388 406 147
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	13,17	78 403 333	109 072 500
Mottagna depositioner		107 350	107 350
Summa långfristiga skulder		78 510 683	109 179 850
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14,17	30 243 167	426 000
Förskott från kunder		692	54 131
Leverantörsskulder		355 744	329 240
Skatteskulder		161 370	156 420
Övriga kortfristiga skulder	15	178 810	158 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 037 427	1 105 233
Summa kortfristiga skulder		31 977 210	2 229 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		497 122 705	499 815 792



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 771 335	-2 946 842
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	4 639 388	4 639 388
	2 868 053	1 692 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 868 053	1 692 546
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-340 715	139 731
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-69 752	290 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	2 457 586	2 122 907
Finansieringsverksamheten		
Mottagna depositioner	-	31 000
Amortering av lån	-852 000	-852 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-852 000	-821 000
Årets kassaflöde	1 605 586	1 301 907
Likvida medel vid årets början	4 274 923	2 973 016
Likvida medel vid årets slut	5 880 509	4 274 923



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark enligt lag och norm.

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Omföring till och från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med dem beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.



Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2022 högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2032.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

Uppskjuten skatt

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 104 823 689 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den upplupna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	5 723 553	5 722 824
Hyror, lokaler	353 103	326 219
Hyror, garage och p-platser	449 605	386 304
Debitering för fastighetsskatt	68 036	25 888
Debitering för individuell mätning	619 134	538 560
Debitering för avgift andrahandsuthyrning	46 892	79 815
	7 260 323	7 079 610
Vakans lokaler	-20 667	-72 334
Summa	7 239 656	7 007 276

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållen kompensation för garaget	87 668	287 821
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	47 104	42 989
Erhållet servitut för sopkasun	766 900	-
Övriga intäkter	110 524	48 699
Summa	1 012 196	379 509



Not 4 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	335 666	484 441
Trädgårdsskötsel	57 130	73 101
Snöröjning	59 400	136 725
Teknisk förvaltning	13 331	54 643
Hisskostnader	22 599	18 657
Bevakningskostnader	10 313	48 102
Brandskydd	32 537	19 144
Besiktningar	26 609	-
Gemensamhetsanläggning	307 311	8 164
Reparationer	168 611	86 333
El	1 032 173	780 931
Uppvärmning	580 846	729 657
Vatten	206 873	107 210
Sophämtning	47 241	46 772
Fastighetsförsäkring	154 958	107 267
Bredband	475 200	469 664
Fastighetsskatt	83 160	78 210
Individuell mätning	26 874	18 875
Övriga driftkostnader	33 020	40 756
Summa	3 673 852	3 308 652

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Trapphus	-	121 144
Ventilation	78 750	68 813
Återvinning/miljörum	-	72 575
Summa	78 750	262 532

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revision	40 156	59 844
Förvaltningskostnader	154 149	202 021
Konsultarvoden	207 500	620 726
Bankkostnad	11 679	12 433
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	43 872	39 262
Parkeringshantering	33 311	-
Administrativ kostnad för andrahandsuthyrning	6 176	6 832
Bostadsrätterna	9 070	-
Föreningsgemensamma aktiviteter	14 478	5 075
Övriga kostnader	21 633	71 198
Summa	542 024	1 017 391



Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	4 639 388	4 639 388
Summa	4 639 388	4 639 388

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	484 893 298	484 893 298
Vid årets slut	484 893 298	484 893 298
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 784 321	-13 144 933
-Årets avskrivning	-4 639 388	-4 639 388
Vid årets slut	-22 423 709	-17 784 321
Redovisat värde vid årets slut	462 469 589	467 108 977
Varav mark	151 124 377	151 124 377
Taxeringsvärde		
Bostäder	273 000 000	200 000 000
Lokaler	3 766 000	3 271 000
Parkeringsgarage	4 550 000	4 550 000
Summa taxeringsvärde	281 316 000	207 821 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	27 930 435	27 930 435
Redovisat värde vid årets slut	27 930 435	27 930 435



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Bolag/ Org nr / Säte</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Scenen Parkering AB, 559130-8209, Stockholm	500	100	50 000
Redovisat värde vid årets slut			50 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	84 433	81 928
Bredband	39 600	39 600
Mätdatainsamling	14 438	16 561
Ekonomisk förvaltning	36 646	37 636
Snöröjning	30 935	-
Individuellmätning	118 714	78 724
Gemensamhetsanläggning	107 769	-
Övriga förutbetalda kostnader	10 179	11 393
Redovisat värdet vid årets slut	442 714	265 842

Not 13 Skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea, ränta 1,55 % ffd 2023-02-15	-	30 243 167
Nordea, ränta 0,64 % ffd 2024-12-18	16 000 000	16 000 000
SEB, ränta 0,41 % ffd 2024-02-28	30 988 667	31 414 667
SEB, ränta 0,51 % ffd 2024-03-28	31 840 666	31 840 666
	78 829 333	109 498 500
varav kortfristig del	-426 000	-426 000
Redovisat värdet vid årets slut	78 403 333	109 072 500

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea, ränta 1,55 % ffd 2023-02-15	29 817 167	-
	29 817 167	-
Varav kortfristig del av långfristig skuld	426 000	426 000
Redovisat värde vid årets slut	30 243 167	426 000

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	101 926	77 692
Övrig kortfristig skuld	76 884	81 079
Redovisat vid årets slut	178 810	158 771

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Föraviserade avgifter & hyror	580 896	590 327
Upplupna räntekostnader	48 101	48 734
Städning	6 703	7 150
Renhållning	14 992	6 269
Snöröjning	-	12 600
El	155 301	132 923
Fjärrvärme	114 731	130 754
Vatten/Avlopp	54 992	50 227
Reparation och skötsel	-	55 215
Revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	41 711	8 164
Administrativa avgifter	-	42 870
Redovisat värdet vid årets slut	1 037 427	1 105 233

Not 17 Ställda säkerheter för skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	118 747 000	118 747 000
	118 747 000	118 747 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Stockholm 2023 -

Ingegerd Hedmark
Styrelseordförande

Inger Karén
Ledamot

Oliver Wallérion
Ledamot

Ulla Magnusson
Ledamot

Fredrik Eriksson
Ledamot

Evelyn Kosman
Ledamot

Rickard Wessling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Jerker Svensson
Reditus Ekonomi och Lönredovisning



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.04.2023 20:44

SENT BY OWNER:
Pia Heintz Svensson • 20.04.2023 19:45

DOCUMENT ID:
H1u49l1Q3

ENVELOPE ID:
BJPN9e1Xh-H1u49l1Q3

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 Brf Scenen i Teaterkvarteret.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EVELYN KOSMAN evelyn.kosman@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 19:54 20.04.2023 19:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/09/27) IP: 217.211.66.215
INGER KARÉN inger_karen@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 19:55 20.04.2023 19:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/20) IP: 78.73.69.98
Carl Oliver Wallérion owallerion@icloud.com	Signed Authenticated	20.04.2023 19:56 20.04.2023 19:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/28) IP: 104.28.31.63
RICKARD WESSLING rickardwessling@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 19:56 20.04.2023 19:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/27) IP: 217.211.16.20
Karin Ingegärd Hedmark ingegerd.hedmark@structor.se	Signed Authenticated	20.04.2023 19:58 20.04.2023 19:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/04/28) IP: 217.211.66.166
Sven Fredrik Eriksson fredrik.eriksson9708@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 20:04 20.04.2023 20:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/08/10) IP: 217.211.66.111
ULLA KRISTINA MAGNUSSON ullamag@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 20:44 20.04.2023 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/31) IP: 217.211.66.117

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.04.2023 07:05
SENT BY OWNER:
Pia Heintz Svensson • 21.04.2023 06:57
DOCUMENT ID:
ryMhPqyQh
ENVELOPE ID:
ByW3wqJ7n-ryMhPqyQh

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 Brf Scenen i Teaterkvarteret (sign styrelse).pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JERKER SVENSSON jerker@ekonomiochlon.se	Signed Authenticated	21.04.2023 07:05 21.04.2023 07:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/29) IP: 85.230.116.249

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till ordinarie föreningsstämma i BRF Scenen i Teaterkvarteret (769630-1097)

Undertecknad är vald revisor i BRF Scenen i Teaterkvarteret. För räkenskapsåret 2022 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning. Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed. Jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Örebro

Jerker Svensson
Revisor
ekonomiochlon.se



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.04.2023 07:00

SENT BY OWNER:
Pia Heintz Svensson • 21.04.2023 06:55

DOCUMENT ID:
SJnLD5k7n

ENVELOPE ID:
ryjHvqy7n-SJnLD5k7n

DOCUMENT NAME:

Scenen i Teaterkvarteret, BRF 2022 Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JERKER SVENSSON jerker@ekonomiochlon.se	Signed Authenticated	21.04.2023 07:00 21.04.2023 06:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/29) IP: 85.230.116.249

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Scenen i Teaterkvarteret
organisationsnummer 769630–1097

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 25 Konstituering
- § 26 Styrelsens protokoll
- § 27 Beslutsförhet och röstning
- § 28 Beslut i vissa frågor
- § 29 Firmateckning
- § 30 Styrelsens åligganden
- § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 32 Räkenskapsår
- § 33 Revisor
- § 34 Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 35 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 36 Ansvar för ändringar och installationer
- § 37 Brand- och vattenledningsskador
- § 38 Balkong, altan och takterrass
- § 39 Felanmälan
- § 40 Gemensam upprustning
- § 41 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 43 Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 44 Användning av bostadsrätten
- § 45 Trivselregler m.m.
- § 46 Tillträdesrätt
- § 47 Andrahandsupplåtelse
- § 48 Inneboende

FÖRVERKANDE

- § 49 Förverkandegrunder
- § 50 Hinder för förverkande
- § 51 Ersättning vid uppsägning
- § 52 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- § 53 Meddelanden
- § 54 Framtida underhåll
- § 55 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 56 Tolkning
- § 57 Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Scenen i Teaterkvarteret. Styrelsen har sitt säte i Högdalen, Stockholms kommun.

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. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

§ 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 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 närstående, makar 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 lägenheterna 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, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkyllning 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.

§ 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.

Föreningen kan dock kräva skadestånd om bostadsrättshavare har orsakat föreningen skada genom vårdslöshet eller uppsåt.

§ 11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom 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 gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen under maj eller juni.

§ 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 31 mars eller inom den senare tidpunkt 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. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas 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 **samt i förekommande fall åt valberedning** för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

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

§ 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om **tid och**

plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. **Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.**

Om det krävs för att föreningsstämlobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

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

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller **via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).**

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom **alltid** anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§ 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.

§ 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. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka 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

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.

Stämmoderande 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. **Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.**

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

STYRELSE OCH REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot väljs på två år som huvudregel, men den första gången bör hälften även väljas på ett år så att det blir kontinuitet. Suppleant utses för ett 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 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför 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 en månad före ordinarie föreningsstämma 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 enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- 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 i stället 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 1 januari – 31 december.

§ 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

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Gränsdragning mellan Bostadsrättshavarens och Bostadsrättsföreningens ansvar beskrivs även i [Bilaga 1](#).

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Undantag görs för träden som är planterade på uteplats till de 3 lägenherna på bottenplan i P1 Rangstagatan 18. Skötsel/klippning sköts i samband med övriga trädgårdsytor i föreningen och bekostas av föreningen. Det är viktigt att träden klipps på rätt sätt så att rötterna växer nedåt för att förhindra att rötterna inte dras mot fasaden.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- **undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med**
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, **låsanordningar inklusive nycklar, persienner** och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster **med tillhörande karm** genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr **med tillhörande karm** genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- **inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenhet med**

- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- **golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med**
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- **el-central (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.**
- **installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.**
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvvbrunn, rensning av golvvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- spiskåpa inklusive vred
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt och **spiskåpa**
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

§ 36 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla **ändringar** och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. **Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.**

§ 37 Brand- och vattenledningsskador

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

37 a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 37.

§ 38 Balkong och uteplats

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

§ 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

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.

§ 41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, **eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43**, 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 som exempelvis luftvärmepumpar, **inglasning**, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, **solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens 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 och i förekommande fall återmontera 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 en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av rökkanal, eller annan

påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

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

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 återopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 45 Trivselregler m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Bostadsrättshavaren 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 inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet 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 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 avvikelserna 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
- **om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler**
- 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
- **bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43**

§ 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 tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 53 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§ 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 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 trivselregler 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 får 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 går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ansvarsområden Scenen i Teaterkvarteret bostadsrättshavare/förening

Bilaga 1 till Stadgar för Brf Scenen i Teaterkvarteret, antagna 2023-05-09 och 2023-xx-xx.

Brf = bostadsrättsförening

Brh = bostadsrättshavare

Väggar i lägenhet	Brf	Brh	Kommentarer
Lägenhetsavskiljande vägg		x	Insidan, t.ex. tapeter och puts, inkl. ev. tätskikt i våtrum, in till byggnadens stomme
Icke bärande innervägg		x	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		x	Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, t ex tapet målning, puts inkl fuktisolerande skikt (fuktspärr) i våtrum
Yttervägg och bärande konstruktion	x		
Golv	Brf	Brh	Kommentarer
Ytskikt på golv inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		x	Exempel på underskikt som hör till bostadsrättshavarens ansvar; gipsskiva, spånskiva
Golv inkl. ev. tätskikt intill byggnadens stomme (t.ex. bärande bjälklag)		x	Med golv avses t.ex. tråd- eller kemsvedsadd golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande (fuktisolerande) (tät)skikt, parkettgolv
Innertak i lägenhet	Brf	Brh	Kommentarer
Innertak upp till byggnadens stomme inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		x	Ytskikt och underskikt som t ex målning, puts, och stuckatur
Dörrar	Brf	Brh	Kommentarer
Ytterdörr Ytbehandling utsida	x		Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik
Ytterdörr inklusive; - dörrblad, karm och lister/foder, - ytbehandling insida, - handtag och beslag, - lås inkl låscylinder, låskista, beslag och nycklar - ringklocka, - tröskel, - tätningslist		x	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas.
Innerdörr, dörr i lgh		x	
Fönster och balkong/altandörr	Brf	Brh	Kommentarer
Karm, båge och tröskel	x		
Yttre målning	x		Målning utsida
Fönsterglas	x		
Fönsterbänk.		x	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn		x	
Tätningslist		x	
Persienn och markis		x	
Invändig målning av karm och båge samt målning mellan bågarna		x	
VVS-artiklar m.m. Bad/Tvätt/Kök	Brf	Brh	Kommentarer
Avloppsledning med golvbrunn och sil, inkl. armaturer		x	

Avloppsstam	x		
Rensning/rengöring av vattenlås		x	
Klämring		x	(För fixering av ev golvmatta till golvbrunn)
WC-stol; porslin och sits		x	
WC-stol, övrigt		x	Flottör Anordningar för vattentillförsel
Tvättställ/vask		x	Porslin, väggfäste
Blandare, kall- och varmvatten- armaturer Vattenlås Bottenventil och packningar		x	
Avstängningsventil		x	
Badkar, dusch, duschkabin och duschslang		x	
Tvättmaskin, torktumlare		x	Viktigt att korrekt installation gjorts/görs
Tvättbänk		x	
Kall- och varmvattenledning inkl armatur som är synliga och enbart till den egna lägenheten		x	
Ventilation och värme	Brf	Brh	Kommentarer
Ventilationskanaler som utgör del av husets ventilation	x		Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon		x	Från- och tilluftsventiler. Inställningen får inte ändras. Brh ansvarar för rengöring/dammsugning. OBS! Var noga så att inställning ej rubbas.
Filter till köksfläkt och spiskåpa		x	
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat	x		Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av radiator
Handdukstork		x	Endast el-ansluten tillåts
Köksutrustning	Brf	Brh	Kommentarer
Diskmaskin		x	Förstärkt fuktskydd krävs
Kyl och frysskåp Spis och mikrovågsugn Annat köksinredning		x	
Diskbänk med beslag		x	
Köksfläkt/Spiskåpa		x	Byte och rengöring av filter åligger BRH. Vid Byte av fläkt/spiskåpa krävs godkännande från styrelsen då fläkten ingår i husets ventilationssystem.
El-artiklar	Brf	Brh	Kommentarer
Elförsörjning till lägenheten	x		
Elcentral/säkringsskåp till egen lgh		x	
Elledning i lägenhet		x	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		x	BRH byter lampor och lysrör.
Förråd, gemensamma utrymmen m.m.	Brf	Brh	Kommentarer
Gemensamma utrymmen	x		T.ex. förrådsutrymme
Förråd till lägenhet upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		x	Samma regler som för lägenhet avseende golv, väggar, innertak, inredning, etc
Dörr- och låsbeslag för hänglås till lägenhetsförråd som ingår i upplåtelsen	x		
Nätväggar i förråd	x		
Mark, uteplats m.m.	Brf	Brh	Kommentarer
Underhåll av mark som inte är	x		Enligt nyttjanderättsavtal med

upplåten med bostadsrätt			bostadsrättshavaren
Mark som ingår i upplåtelsen		x	
Uteplats	x		Snickerier, etc. Brh får ej utföra egna installationer.
Staket och grindar	x		
Snöskottning och renhållning		x	Gäller t.ex. balkong, uteplats
Träden som planterats på uteplats på de tre lägenherna på bottenplan i P1 Rangstagatan 18.	x		Skötsel/klippning sköts i samband med övriga trädgårdsytor i föreningen och bekostas av föreningen. Det är viktigt att träden klipps på rätt sätt så att rötterna växer nedåt för att förhindra att rötterna inte dras mot fasaden
Balkong och altan	Brf	Brh	Kommentarer
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	x		
Ytbehandling av balkonggolvet samt insidan av balkongfront		x	Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner
Glas på inglasad balkong		x	Inglasning kräver tillstånd från styrelsen. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel av och underhåll av inglasade balkonger.
Målning av utsida till tak, sida och skärm	x		
Övrigt	Brf	Brh	Kommentarer
Inredningsnickerier, socklar, foder och lister		x	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning		x	
Kåpor till belysningsarmatur		x	
Gardinstång		x	
Anordning av informationsöverföring, t.ex. bredband		x	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Router och TV-box	x		Tillhör lägenheten
Brandvarnare		x	
Tidningshållare	x		Namnskylten ändras/underhålls av Brf
Postbox		x	Lås och nycklar ansvaras av Brh