



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

## **HSB bostadsrättsförening Finnboda Trädgårdar i Nacka**

### **KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

Samtliga medlemmar i HSB brf Finnboda Trädgårdar kallas till ordinarie föreningsstämma

**Tid: Onsdagen den 31 maj 2023 kl: 18:00**

**Plats: Klubbhuset, mitt emot Östra Finnbodavägen 43**

### **DAGORDNING**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleanter
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - a) Motion inkommen från Inger Dolk avseende täckelse till köksterrasserna
  - b) Motion inkommen från Göran Gustafsson och Solveig Jarliden avseende föreningens El-avtal med Home Solutions i Sverige AB
  - c) Motion inkommen från Stig Forsberg avseende ventilation
  - d) Motion inkommen från Christer o Eva Sundin Bäckström avseende skalskydd 35/37
  - e) Motion inkommen från Lotta Bynke Häller avseende fler parkeringsplatser
25. Förslag till nya stadgar (ändrade normalstadgar 2023 för HSB)
26. Föreningsstämmans avslutande.

## REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

***Styrelsen***



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Trädgårdar i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769633-4429 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och mark på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:84	2016-10-18	2019

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8152
22	Parkeringsplatser	0
65	Garageplatser, varav 30 med laddstation	0
2	MC-platser i garage	0
<b>Totalt 198 objekt</b>		<b>8152</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 63 st 3 rok, 19 st 4 rok.

Därutöver finns bl. a. en gästlägenhet samt grill- och bastuterrasser för gemensamt bruk.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:163	G:A		11161 / 22200	Belysning, gång- och körvägar, dagvattenledningar med fördröjningsmagasin, trappor, trottoarer, rekreationsytor, lust- och växthus.

#### Totalt 1 objekt

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Madjid Behdjou	Ordförande	2022-06-02	
Ulf Sandström	Ledamot	2022-06-02	
Christer Kaliff	Ledamot	2022-06-02	2022-08-30
Inger Blomdahl	Ledamot	2022-06-02	
Anne-Marie Träff	Ledamot	2020-08-19	
Monica Pettersson	Ledamot	2022-06-02	
Greger Assersson	HSB Ledamot	2022-05-27	
Lars Anderberg	Ledamot	2022-06-02	
Hans-Gunnar Isaksson	Suppleant	2022-06-02	
Madjid Behdjou	Ledamot	2020-08-19	
Monica Pettersson	Suppleant	2020-08-19	2022-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Pettersson, Ulf Sandström, Inger Blomdahl och Hans-Gunnar Isaksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Madjid Behdjou, Monica Pettersson och Lars Anderberg.  
Firman tecknas enligt två i förening.

Revisorer har varit: Johan Nohall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Klas Lindberg, Madeleine Edenberg och Solveig Jarlliden valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 75 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET****Årsavgiften**

Årsavgiften höjdes för 2022 med 2 %.

**Underhållsplan**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar föreningens underhållsbehov. Eftersom föreningen fortfarande är ny bedöms inte underhållsbehovet bli stort de närmaste åren, se nedan.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

**Stadgeenlig fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning, numera kallad underhållssyn, genomfördes den 14 juni 2022.

**Styrelsens sammansättning**

I och med överlämningsstämman 2022 har samtliga tidigare HSB-representanter lämnat och styrelsen består av medlemmar i föreningen samt en representant utsedd av HSB. Vi har fortfarande stort stöd från tjänstemän i olika frågor.

### Årsavgifter

Det ekonomiska läget har förändrats kraftigt under året med stigande räntor och inflation som påverkar driftskostnaderna. Styrelsen har under budgetarbetet för 2023 fattat beslut att avvika från den ekonomiska planens 2% och höja årsavgiften med 10% från och med den 1 januari 2023. I och med höjningen räknar vi med att vi kan fortsätta att erbjuda ett boende "med guldkant" samt säkerställa en god ekonomi på sikt, dvs ha ett rimligt sparande och gott underhåll av fastigheten. Vi måste alla hjälpas åt och nyttja de gemensamma nyttigheterna på ett ansvarsfullt sätt för att hålla driftskostnaderna nere.

### 2-års garantibesiktning mm

2-års garantibesiktning genomfördes i november 2022. Fel ska åtgärdas i början av 2023 och ska sedan slutbesiktigas som kontroll.

Vissa saker som exempelvis putslagningar och markarbeten utförs senare i vår då dessa inte kan utföras i kyla.

Det kommer också att finnas vissa saker som kommer att stå kvar som notering till 5-års besiktning.

Det är tex. de små sprickorna i fasaden ovanför fönstren och som inte påverkar funktionen.

Lagstadgade och rekommenderade besiktningar har utförts (hissar, brand mm).

### Värmesystemet i fastigheten

Vid 2-års besiktningen noterade besiktningsmännen att systemet är i obalans och ska åtgärdas.

### Avloppssystem

Under året har funktionen i avloppsbrunnar och pumpar åtgärdats som garantiärenden.

### Parkeringssituationen

Vi upplever alla brist på parkeringar, både för boende och gäster. Antalet vi har uppfyller med viss marginal minimiantalet som kommunen kräver. Vi har en arbetsgrupp som arbetar med frågan för att se om vi kan hitta lösningar till fler.

### Social Samvaro

Det är glädjande att medlemmarna har över tio olika självgående aktivitetsgrupper. Föreningen bjöd på fika på vårens städdag, glöggmingel samt subventionerade sensommarfesten. Alla tre aktiviteterna var uppskattade och välbesökta.

En viktig faktor för dessa aktiviteter och samvaro möjliggörs av det nyttjanderättsavtal föreningen har för Klubbhuset.

### GA/Seniorhusets boendeförening

Vi har regelbundna dialogmöten med Seniorhusets boendeförening, samt vid behov deras förvaltare. Via GA har vi bekostat material till ytterligare två odlingslådor samt byggt komposter av spillvirke. Allt ihopsnickrat av frivilliga medlemmar. Vi har tillsammans med Seniorhusets boende köpt in sammanlagt tre hjärtstartare. Varje förening har tillsammans med Röda Korset ordnat kurser för medlemmar i HLR.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	20 nya laddplatser i garaget, de 10 befintliga har modifierats för IMD.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	OVK
2026	OVK

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 26 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	0	0	0
Sparande, kr/kvm	238	23	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 748	13 888	0	0	0
Räntekänslighet, %	21	22	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	197	147	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	507	448	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	659	638	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	855	742	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 039	6 179	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 652	-7 453	0	0	0
Soliditet, %	84	84	0	0	0

Fastigheten färdigställdes 2020 varför nyckeltalen endast visas två år.

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	646 000 000	0	0	646 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	237 000	0	2 444 881	2 681 881
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>646 237 000</b>	<b>0</b>	<b>2 444 881</b>	<b>648 681 881</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	385 419	-7 452 710	-2 444 881	-9 512 172
Årets resultat, kr	-7 452 710	7 452 710	-5 652 197	-5 652 197
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-7 067 291</b>	<b>0</b>	<b>-8 097 078</b>	<b>-15 164 369</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>639 169 709</b>	<b>0</b>	<b>-5 652 197</b>	<b>633 517 512</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 492 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 119 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 067 291
Årets resultat, kr	-5 652 197
Reservation till underhållsfond, kr	-2 492 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 119
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-15 164 369</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-15 164 369</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 039 019	6 179 333
Övriga rörelseintäkter	Not 2	316 600	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-4 216 489	-3 416 939
Övriga externa kostnader	Not 4	-181 089	-245 090
Planerat underhåll		-47 119	-122 661
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-127 599	-149 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 523 906	-7 514 705
Summa rörelsekostnader		-12 096 203	-11 449 347
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 740 583</b>	<b>-5 270 013</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 550	20 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-920 164	-2 203 462
Summa finansiella poster		-911 614	-2 182 697
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 652 197</b>	<b>-7 452 710</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	
	744 960 212	752 263 295
	<u>744 960 212</u>	<u>752 263 295</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	
	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>744 960 712</u>	<u>752 263 795</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		120
		14 363
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 152 394
		2 108 546
Placeringskonto HSB Stockholm		1 002 183
		898
Övriga fordringar	Not 10	4 244
		9 429 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	299 085
		170 736
	<u>2 458 027</u>	<u>11 724 268</u>
Kassa och bank	Not 12	2 505 136
		0
Summa omsättningstillgångar	<u>4 963 163</u>	<u>11 724 268</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>749 923 875</u></b>	<b><u>763 988 063</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	646 000 000	646 000 000
Yttre underhållsfond	2 681 881	237 000
	<u>648 681 881</u>	<u>646 237 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 512 172	385 419
Årets resultat	-5 652 197	-7 452 710
	<u>-15 164 369</u>	<u>-7 067 291</u>
Summa eget kapital	<u>633 517 512</u>	<u>639 169 709</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 73 762 000	74 522 000
Övriga långfristiga skulder	2 849 400	0
	<u>76 611 400</u>	<u>74 522 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 38 306 000	38 686 000
Leverantörsskulder	146 105	233 018
Skatteskulder	121 300	872 703
Övriga skulder	Not 15 36 353	9 438 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 185 205	1 066 319
	<u>39 794 963</u>	<u>50 296 354</u>
Summa skulder	116 406 363	124 818 354
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>749 923 875</u></b>	<b><u>763 988 063</u></b>

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning markanläggning**

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Uppskjuten skatt**

Föreningen köpte samtliga aktier i Finnboda Trädgårdar Mark AB av Illiaden Holding AB som ägde en andel (7/25) i fastigheten Nacka Sicklaön 37:77 för 136 508 195 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 136 468 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 367 906	5 200 206
Individuell mätning el	313 435	121 290
Individuell mätning vatten	77 246	31 993
Hyror	846 271	482 872
Bredband	182 725	177 501
Övriga intäkter	251 677	166 220
Bruttoomsättning	<u>7 039 260</u>	<u>6 180 082</u>
Hysesförluster	-241	-749
	<b>7 039 019</b>	<b>6 179 333</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Garagekompensation år 1 av 10	316 600	0
	<b>316 600</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	920 414	454 642
Reparationer	393 413	531 971
El	946 466	600 441
Uppvärmning	746 961	750 726
Vatten *	299 526	497
Sophämtning	245 114	267 024
Fastighetsförsäkring	101 371	95 694
Kabel-TV och bredband **	201 965	235 004
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	45 300	76 000
Förvaltningsarvoden	272 727	183 072
Övriga driftkostnader	43 232	221 869
	<b>4 216 489</b>	<b>3 416 939</b>
*i 2021, för högt debiterat åren 2020-2021 och återbetalat under 2021		
**i 2021, avser 2020-03-01 - 2021-12-31		
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	2 193	963
Hyror och arrenden	48 338	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	58 004	145 283
Administrationskostnader	34 064	49 864
Extern revision	18 500	23 000
Medlemsavgifter	19 990	19 990
	<b>181 089</b>	<b>239 100</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	96 600	114 120
Revisionsarvode	4 830	6 336
Övriga arvoden	4 830	3 242
Löner och övriga ersättningar	989	0
Sociala avgifter	19 000	26 253
Övriga personalkostnader	1 350	0
	<b>127 599</b>	<b>149 951</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 735	5 593
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 285	1
Ränteintäkter skattekonto	1 294	0
Övriga ränteintäkter	4 236	15 171
	<b>8 550</b>	<b>20 765</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	920 082	805 252
Övriga räntekostnader	82	1 398 210
	<b>920 164</b>	<b>2 203 462</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	556 823 000	0
Anskaffningsvärde mark	202 955 000	202 955 000
Årets investeringar	220 823	556 823 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>759 998 823</b>	<b>759 778 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 514 705	0
Årets avskrivningar	-7 523 906	-7 514 705
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 038 611</b>	<b>-7 514 705</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>744 960 212</b>	<b>752 263 295</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	240 000 000	174 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 530 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	66 848 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>349 530 000</b>	<b>241 448 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	4 244	1 733
Momsfordan	0	8 405 022
Övriga fordringar	0	1 022 971
	<b>4 244</b>	<b>9 429 726</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	299 085	170 736
	<b>299 085</b>	<b>170 736</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	2 505 136	0
	<b>2 505 136</b>	<b>0</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut		
	Lånenummer		
	Ränta		
	Villkorsändr dag		
	Belopp		
	Stadshypotek AB	348942	1,02%
	Stadshypotek AB	348943	0,89%
	Stadshypotek AB	453450	0,53%
			2026-03-01
			2025-03-01
			2023-03-01
		112 068 000	760 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		108 268 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>73 762 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	113 778 000	113 778 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	38 306 000	38 686 000
		<b>38 306 000</b>	<b>38 686 000</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	35 203	0
	Övriga kortfristiga skulder	1 150	9 438 314
		<b>36 353</b>	<b>9 438 314</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	75 890	79 191
	Förutbetalda hyror och avgifter	575 407	576 245
	Övriga upplupna kostnader	533 908	410 883
		<b>1 185 205</b>	<b>1 066 319</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Anne-Marie Träff

Greger Assersson

Inger Blomdahl

Lars Anderberg

Madjid Behdjou

Monica Pettersson

Ulf Sandström

.....

.....

.....

**Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av**

Johan Nohall  
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Finnroda Trädgårdar i Nacka, org.nr. 769633-4429

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Finnroda Trädgårdar i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Trädgårdar i Nacka för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Nohall  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MADJID BEHDJOU**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:01:33



**GREGER ASSERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:15:05



**ULF SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 07:43:20



**ANNE-MARIE TRÄFF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:28:48



**LARS ANDERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 16:38:54



**INGER BLOMDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 11:57:04



**MONICA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 15:53:45



**JOHAN NOHALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:10:48



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 13:20:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN NOHALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:15:45



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 13:20:36



## **Motion till Finnboda Trädgårdars styrelse inför årsstämman 230531 angående täckelse till köksterrasserna**

De stora fina terrasserna på hus 35 och 37 har inte fått den användning som läge och utsikt förtjänar. De lämpar sig väl för större och mindre sällskap men sådana kräver ofta lång framförhållning för inbjudan och planering. Väderleken kan vi dock aldrig planera. Det kan resultera i att man bokar en terrass och dessutom, för säkerhets skull, Klubbbrummet, som då bokas onödigt ofta.

Förslag framställs därför  
att vi försöker hitta en praktisk lösning till att täcka över pergolan vid regn.

Finnboda 26 februari 2023

Inger Dolk  
Lgh 0902 hus 35

### **Styrelsens svar på motionen:**

Styrelsen försöker hitta en lösning enligt förslaget - och som inte är bygglovspliktig.

### **Styrelsen föreslår:**

Att motionen bifalles

## **Motion från Göran Gustafsson och Solveig Jarliden gällande föreningens El-avtal med Home Solutions i Sverige AB**

Vi föreslår att Styrelsen får i uppdrag att undersöka möjligheten att avsluta föreningens avtal med Home Solutions vad gäller El-förbrukningen i respektive lägenhet.

Vi föreslår vidare att varje lägenhet skall få möjlighet att teckna eget El-avtal med valfri El-leverantör samt eget avtal med nätägaren.

Att själva få förhandla pris med El-leverantör känns viktigt, speciellt som Home Solutions redovisningar av el-förbrukningen inte är korrekt.

### **Styrelsens svar på motionen:**

Home Solutions system mäter förbrukningen avseende el, lägenhetstemperatur och varmvatten så att avsluta en del är ingen större kostnadsbesparing.

Att det uppfattas som fel på fakturorna har vi tidigare förklarat då den förbrukning som visas är för hela kvartalet. Man delar sedan med antalet dagar i perioden och multiplicerar med antalet dagar i respektive månad.

Det är tyvärr så HSB redovisar det men det är i alla fall korrekt.

Motionärerna förespråkar att varje medlem ska få möjlighet att teckna ett eget elavtal. I så fall måste alla göra det eftersom all el kommer in i samma ledning.

Föreningen har idag fasta kostnader för sitt elabonnemang med i genomsnitt ca 658 kr (ex moms) utslaget per lägenhet. Den fasta kostnaden täcker också leverans av gemensam el och kommer alltid att finnas kvar så varför betala ytterligare en fast avgift per lägenhet?

Den rörliga kostnaden (inkl. elskatt, effektagift, nätavgifter och el) har för perioden aug 22 – feb 23 varit i genomsnitt 2,72 ex moms (som lägst 1,87 och som högst 3,25).

Detta är något lägre än vad vi medlemmar har debiterats. Å andra sidan har vi debiterat för lågt tidigare.

Vi har nu beslutat att ändra debiteringen två gånger om året till den genomsnittliga kostnaden per kWh för de tre senast fakturerade månaderna. Över tid och i genomsnitt kommer debiteringen att bli väldigt nära den verkliga kostnaden för varje medlem. Vi begränsar oss till två gånger om året eftersom två ändringar ingår i avtalet, fler ändringar debiteras.

Några av fördelarna med IMD (Individuell Mätning/Debitering):

- anses generellt vara 1000-2000 kr billigare per lägenhet och år
- besparar enskilda medlemmar förhandlingar och krav på beslut och fakturahantering
- är ett krav för eventuell framtida installation av solpaneler
- möjligheten för föreningen att ingå i inköps- och prisförhandlingspooler

### **Styrelsen föreslår:**

avslag på motionens krav

att avtalet med HomeSolutions ska avslutas

att medlemmar själva ska teckna elavtal med valfri El-leverantör samt eget avtal med nätägaren

samt

att motionen i övrigt ska anses besvarad.

## **Motion till brf Finnboda Trädgårdar i Nacka årsmöte 2023**

Önskad åtgärd: Att föreningen begär från entreprenören att kontroll av ventilation värd namnet utförs i våra fastigheter. En s k OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) utfördes under februari 2023, men det enda som verkade kontrolleras var hur högt trycket var vid inblås och utsug.

Bakgrund: I vår lägenhet är det ofta förekommande att när man kommer hem till den tomma lägenheten (som har stängda fönster) efter några timmars frånvaro möts man innanför ytterdörren av tobaks röklukt. I vår lägenhet har det aldrig röckts en enda cigarett så jag drar slutsatsen att denna lukt kommer in via ventilationen från andra lägenheter. Händer även att det luktar matos. Vid OVK frågade jag den personal som hade uppdraget ifall det borde vara på det sättet och fick svaret att det inte är önskvärt. Men att "det är som det är".

Förslag: Att ventilationens konstruktion och funktionalitet gällande att inte sprida utgående ventilation från en lägenhet till en annan kontrolleras och åtgärdas. Kostnaden bör givetvis tas av entreprenören.

Syfte: Det är inte acceptabelt i en nybyggd fastighet att ventilationen fungerar på det här sättet.

Ventilation en bör därför åtgärdas så att denna spridning mellan lägenheter inte uppstår.

Nacka 2023-02-28  
Stig Forsberg  
Lägenhet nr 12

### **Styrelsens svar på motionen:**

Den OVK som genomfördes i mars avsåg bara att belysa hur ventilationen var i fastigheten. Vi valde att inte åtgärda något för att kunna ha ett underlag att redovisa för Skanska eftersom vi var mitt i 2-årsbesiktningen. Vi driver frågan vidare om åtgärder för att komma tillrätta med problemet att vissa lägenheter inte har rätt lufttryck. Detta kan vara en anledning till att lukter sprids mellan lägenheter.

### **Styrelsen föreslår:**

Att motionen ska anses vara besvarad.

Motion till årsmötet 2023 i Finnboda Trädgårdar

### **Försvåra att obehöriga tar sig in i våra fastigheter Östra Finnbodavägen 35 och 37**

Hösten 2021 så hade vi inbrott i vår bil i garaget under hus 35/37, Tjuven tog vår Multifunktionsratt och skadade styrväxeln. Prislappen för försäkringsbolaget blev 46 000 kronor och vi var utan bil i tre veckor.

I samband med detta så råkade vi på 3 medlemmar av styrelsen och visade då för dem hur lätt det är att komma in i fastigheterna 35 och 37 från garaget. Det är bara att öppna dörrarna och gå in utrymningsskäl anges som anledning). Att vi av bekvämlighets skäl använder "blippen" är alltså inte nödvändigt. Det är fri lejd in i fastigheterna från garaget.

Vi påtalade då att det borde göras något åt detta, men så har inte blivit fallet.

Vi kräver därför att man försvårar att obehöriga kan ta sig in i fastigheterna, ett förslag är att göra som i tunnelbanan och på bussar. Att man sätter upp något liknande där man tex måste krossa en ruta för att nå ett handtag eller knapp som öppnar dörren kanske också en siren då vi antar att utrymning gäller vid t ex brand och att någon som saknar "blipp" inte borde vara i garaget.

Övervakningskameror vid infart och entrédörrar borde skrämja bort obehöriga, med dagens teknik bör det vara relativt enkelt att åtgärda, bara kolla om något hänt tex 24 timmars lagring rullande av integrations skäl.

Igår 22/2 upptäckte vi brytmärken på flera dörrar på entréplanet i 37an, visade för två styrelsemedlemmar som fanns i närområdet. Det blev genast prat om "bleck" vid dörrlåsen men det viktigaste måste väl vara att vi inte får in ovälkomna besökare i våra hus överhuvudtaget.

Nacka 24 februari 2023-02-24

Christer o Eva Sundin Bäckström Igh 43

### **Styrelsens svar på motionen:**

Motionärernas utgångspunkt är att man själva olyckligtvis drabbats av bilinbrott i garaget och medföljande olägenheter. Dessutom att det finns brytmärken på en dörr till städförråd i entré i nr 37. De anser att skalskydd/inbrottsskydd är otillräckligt för att förebygga upprepning.

Motionärerna föreslår kameraövervakning i garage samt samtliga entréer.

Efter inbrottet i deras bil har gångdörr från garagednfart försetts med ett ordentligt brytskydd. Dvs skalskyddet har förstärkts. Skalskyddet mot oönskade besökare för alla fem husen i föreningen består av att samtliga entrédörrar är försedda med kodlås. Dessutom har styrelsen 230427 beslutat att installera kamerabevakning i garaget med anledning av upprepade inbrott i bilar och stöld av fordon. Kamerorna kommer täcka samtliga in och utgångar. Installation beräknas ske inom kort. Här krävs inget tillstånd Integritetsskyddsmyndigheten, IMY, då det är endast boende som har anledning nyttja utrymmet. Att även installera kameror i samtliga entréer anser styrelsen inte kan försvaras mot bakgrund av att det är förenat med en kostnad och ett krav på tillstånd av IMY. IMY fordrar lista på upprepade incidenter för tillstånd där



tredje man kan komma att bli iakttagen. Mot bakgrund att endast enstaka incidenter är noterade i trapphus finns enligt styrelsen inte tillräckligt underlag för sådan ytterligare åtgärd.

Motionärerna föreslår att även inpassering från garage till trapphusen i nr 35 och 37 spärras med kodlås och kompletteras med nödutgångsfunktion inkl larmfunktion. Ett inre skalskydd. Detta skulle dock inte förhindra intrång i garaget av obehöriga, där flest incidenter noterats.

Föreningen har undersökt detta förslag och åtgärden är möjlig enligt låsbolaget Baxec till en installationskostnad av ca 54tkr, därutöver kostnad vid incident. Lösningen innebär att ett inträngningsförsök leder till ett larm i garage/trapphuset. Det betyder att någon måste uppfatta och reagera på larmet genom att kontakta polis alternativt själv ge sig ut för att undersöka larmet. Polis lär knappast prioritera ett sådant larm så att man är på plats inom rimlig tid. Om någon boende konfronterar inkräktare uppstår en risk att möta en aggressiv person. Dessutom måste larm stängas av manuellt. Någon måste alltså ta sig till garaget och larma av, troligen nattetid. Denna lösning innebär alltså en risk för boende. Samtidigt minskar det inte risk för bilinbrott då det inte påverkar skalskyddet till garaget.

#### **Styrelsen föreslår:**

Att motionärernas förslag ska anses ha beaktats med avseende på kameraövervakning och stärkt skalskydd i garaget.

Avslag till motionen beträffande kameraövervakning i husentréer och ett inre skalskydd vid passager till och från garage mot trapphusen i 35 och 37 skalskyddet är förbättrat och att föreslagna åtgärder inte står i proportion till problemets omfattning och medför både en relativt stor kostnad och inte försumbara risker för boende.

Att motionen därmed ska anses besvarad.

### 1. Rubrik: Motion till föreningen Finnboda Trädgårdars årsmöte 2023

– Att styrelsen utreder och tar fram förslag på hur **fler parkeringsplatser** kan anordnas på utomhusytor i föreningens absoluta närområde.

2. Vad jag vill att föreningen ska göra:

- Föreningen ska utreda möjligheter för anläggning av ytterligare ett antal parkeringsplatser i föreningens närhet genom att ta fram en plan för var dessa platser kan ritas in med minsta möjliga åverkan i miljön. Detta kan innebära omplacering av cykelställ, flytt av gatstolpar och omläggning av trottoarer, viss mindre bortsprängning av berg etc.

3. Syfte (motivering) Tala om varför du vill att föreningen ska ordna denna undersökning:

- 1) Efterfrågan på parkeringsplatser överskrider tillgången
- 2) Läget på föreningen gör att det inte någonstans i rimlig närhet till bostäderna går att få annan parkeringsplats
- 3) Vi är ett 55+ boende och bristen på parkering kommer påverka vår livssituation, vår förenings attraktivitet och priserna på våra bostäder vid försäljning riskerar påverka negativt.

4. Att-satser Du kan avsluta din motion med att skriva ett antal så kallade att-satser.

- Att styrelsen analyserar, med hjälp av professionell firma om så krävs, vårt närområde och skapar ett förslag för hur ett antal nya parkeringsplatser kan anläggas utomhus. Detta förslag kan sedan användas i diskussioner med markägare och övriga inblandade.

Lotta Bynke Häller , Östra Finnbodavägen 41

#### **Styrelsens svar:**

Större delen av den mark som föreningen äger är en del i en gemensamhetsanläggning registrerad hos Lantmäteriet. Bara den mark som är precis runt våra hus är vår egen att bestämma om.

Hur gemensamhetsanläggningen disponeras och vilka servitut som finns ingår i detta och är dessutom villkorat i planbestämmelserna för området.

Besluten och kostnaderna för skötseln av ytorna och delas med HSB (som äger seniorhuset) och som är den andra parten i gemensamhetsanläggningen.

Föreningen kan alltså inte för "egen vinning" anlägga fler parkeringsplatser.

Vi har ett parkeringstal på 0,8 som då är högre än kravet som var 0,7 när man är så nära stan och bra kommunikationer.

Det finns sedan i mitten av mars ett tiotal betalplatser i anslutning till Östra Finnbodavägen.

Man har nu (3 maj) tillfört en natttaxa och vi lobbyar för att en dygnstaxa ska göra det billigare.

#### **Styrelsen föreslår:**

Att motionen ska anses vara besvarad.



HSB – där möjligheterna bor

## **Förslag**

# **HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FINNBODA TRÄDGÅRDAR I NACKA**

### **Anpassningar av dessa stadgar**

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 5, 11, 12, 17, 27, 28, 29

## Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN .....	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte .....	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet.....	4
§ 3 Samverkan .....	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP .....	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse .....	4
§ 5 Rätt till medlemskap .....	4
Juridiska personer.....	5
§ 6 Andelsförvärv.....	5
§ 7 Familjerättsliga förvärv.....	5
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten .....	5
§ 9 Prövning av medlemskap.....	5
§ 10 Nekat medlemskap .....	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Insats, andelstal och årsavgift .....	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse .....	6
FÖRENINGSSTÄMMAN .....	6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning.....	6
§ 14 Föreningsstämma .....	6
§ 15 Motioner .....	7
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	7
§ 17 Dagordning .....	7
Ordinarie föreningsstämma .....	7
Extra föreningsstämma.....	8
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde .....	8
§ 19 Röstning .....	8
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma .....	8
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	8
§ 21 Styrelse .....	8
§ 22 Konstituering och firmateckning .....	8
§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav .....	9

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	9
§ 25 Revisorer .....	9
§ 26 Valberedning.....	9
SPARANDE FÖR FRAMTIDA INVESTERINGSBEHOV .....	9
§ 27 Sparande och inre fond .....	9
Sparande.....	9
Inre fond .....	9
§ 28 Investerings- och underhållsplan.....	10
§ 29 Vinst eller förlust .....	10
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR .....	10
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning .....	10
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	10
Till lägenheten hör bland annat: .....	10
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar .....	11
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra .....	12
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd .....	12
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	12
§ 36 Avhjälpan av brist .....	12
§ 37 Ingrepp i lägenhet.....	12
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	12
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	13
§ 40 Andrahandsupplåtelse.....	13
§ 41 Inrymma utomstående .....	13
§ 42 Ändamål med bostadsrätten .....	13
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt .....	14
§ 44 Förverkandegrunder .....	14
§ 45 Vissa meddelanden.....	16
SÄRSKILDA BESLUT .....	16
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	16
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	16
§ 48 Utträde ur HSB.....	17
§ 49 Upplösning .....	17



## OM FÖRENINGEN

### § 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Finnboda Trädgårdar i Nacka.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

### § 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

Bostadsrättsföreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdrå åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper.

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

### § 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

### § 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB, med HSB avses den HSB-förening som bostadsrättsföreningen är medlem i, och

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i

bostadsrättsföreningens hus, eller

2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Fysisk person ska vid ansökan om medlemskap uppnått en ålder om 55 år. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

## Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

## § 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

## § 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## § 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva

bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

## § 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

## § 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

## AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### § 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till

lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska också medge att på ett hållbart sätt finansiera bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtaganden med beaktande av identifierat behov för investeringar och underhåll samt vald finansiering för detta. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

#### **§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

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

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

## **FÖRENINGSTÄMMAN**

### **§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning**

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

### **§ 14 Föreningsstämma**

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.



Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Styrelseledamot, revisor, representant för HSB, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

## § 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

## § 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Kallelse anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

## § 17 Dagordning

### Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande

3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning inklusive styrelsens rapport om investerings- och underhållsbehov
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande
18. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. presentation av HSB-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar

- anmälda ärenden (motioner)  
som angivits i kallelsen  
26. föreningsstämmans avslutande.

### Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

### § 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

### § 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

## STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

### § 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

### § 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman.

Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen

inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

### § 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

### § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska föras i nummerförd och förvaras på ett betryggande sätt.

### § 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

### § 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

## SPARANDE FÖR FRAMTIDA INVESTERINGSBEHOV

### § 27 Sparande och inre fond

#### Sparande

Bostadsrättsföreningen ska redovisa sitt sparande i årsredovisningen och vid föreningsstämman.

#### Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för lägenheten och samtliga andelstal för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

## § 28 Investerings- och underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en investerings- och underhållsplan för genomförande av återinvestering och underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet omfattande minst 50 år och innehållande alla byggnadskomponenter som bostadsrättsföreningen ansvarar för,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens investerings- och underhållsplan,
4. regelbundet uppdatera investerings- och underhållsplanen, samt
5. ange i årsredovisningen datum för senaste uppdatering av investerings- och underhållsplanen samt genomsnittligt investeringsbehov per kvadratmeter.

## § 29 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden inklusive investerings- och underhållsbehov.

## BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

### § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

### § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

### Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. icke bärande innerväggar.

3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin.  
Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevkast, lås och nycklar.
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning.  
Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. eldstäder och braskaminer.
12. köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd.  
Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.

13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
15. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.  
Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

### § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten

som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.

4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. ytterdörr.
6. brevlåda och postbox.

### **§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra**

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

### **§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd**

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### **§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet**

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### **§ 36 Avhjälpan av brist**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 37 Ingrepp i lägenhet**

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

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

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

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

### **§ 38 Användning av bostadsrätten**

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 iakttä alla som fordras för att bevara sundhet,

ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

### § 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

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

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

### § 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

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

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

### § 41 Inrymma utomstående

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

### § 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd

betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

#### **§ 43 Avsägelse av bostadsrätt**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

#### **§ 44 Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

##### **1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift**

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

##### **2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse**

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

##### **3. Olovlig upplåtelse i andra hand**

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

##### **4. Annat ändamål**

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

##### **5. Inrymma utomstående**

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

##### **6. Ohyra**

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

##### **7. Vanvård, störningar och liknande**

om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

##### **8. Vägrat tillträde**

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

##### **9. Skyldighet av synnerlig vikt**

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

##### **10. Brottsligt förfarande**

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

##### **11. Olovliga åtgärder**



om bostadsrättshavaren utan behövt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 37 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

### **Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser**

#### **Punkt 3–5, 7–9 och 11**

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7–9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

#### **Punkt 1–6, 7–9 och 11**

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

#### **Punkt 2**

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att

betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

#### **Punkt 3 och punkt 11**

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

#### **Punkt 7**

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att

vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

#### **Punkt 10**

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

#### **§ 45 Vissa meddelanden**

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.

## **SÄRSKILDA BESLUT**

#### **§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

#### **§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut**

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person,
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund beslutade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

#### **§ 48 Utträde ur HSB**

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och företagsnamn ändras utan tillämpning av § 47.

#### **§ 49 Upplösning**

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

## Valberedningens förslag till Föreningsstämman den 31 maj 2023

### Styrelseledamöter:

Madjid Behdjou	vald på 2 år (2024)
Anne-Marie Träff	vald på 2 år (2024)
Lars Anderberg	vald på 2 år (2024)
Monica Pettersson	omval 2 år (2025)
Hans-Gunnar Isaksson	omval 2 år (2025)
Inger Blomdahl	omval 2 år (2025)
Kent Ryberg	nyval 2 år (2025)
Greger Assersson	HSB

### Styrelsesuppleant:

Björn Strimfors	nyval 2 år (2025)
-----------------	-------------------

### Revisor:

Johan Nohall	omval 1 år (2024)
--------------	-------------------

### Revisor suppleant:

Vivianne Berggren	omval 1 år (2024)
-------------------	-------------------

### Valberedning:

Klas Lindberg	omval 1 år (2024)
Solveig Jarliden	omval 1 år (2024)
Madeleine Edenberg	omval 1 år (2024)

### Arvoden:

Valberedningen föreslår att arvoden till styrelsen, revisorer och valberedning skall vara oförändrade under nästa verksamhetsår.

Dvs att 2 basbelopp motsvarande 105.000 kronor ska utgå till styrelsen att fritt fördela inom sig (2023 års prisbasbelopp).

Valberedningen föreslår att revisorn får ett arvode på 10 % av ett prisbasbelopp (2023 års prisbasbelopp), 5.250 kronor.

Valberedningen föreslår att valberedningen får ett arvode på 10 % av ett prisbasbelopp (2023 års prisbasbelopp) att fritt fördela inom sig, 5.250 kronor.



# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**