



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 320 kr/kvm	 Investeringsbehov 168 kr/kvm	 Skuldsättning 10 883 kr/kvm
 Räntekänslighet 14 %	 Energikostnad 185 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 778 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Jakobsberg i Järfälla

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 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.

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Jakobsberg kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Torsdag den 11 maj 2023, kl. 18.30.

Plats: Jakobsbergs Folkhögskola, Höga salen.
Lättare förtäring serveras från 18.00

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
8. Val av två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut om fastställande av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Beslut om arvoden för styrelsen, valberedningen och revisorer för kommande verksamhetsår
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisorer och revisorssuppleanter
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till ordförande
23. Val av representant till distriktsstämmor i HSB
24. Behandling av inkomna motioner samt styrelsen yttranden
25. Beslut om att anta nya HSB mönsterstadgar 2023
26. Styrelsens förslag gällande Solceller
27. Föreningsstämmans avslutande

Bilagor:

- Årsredovisning, **bilaga 1**
- Valberedningens förslag till val av ordförande, styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter samt förslag till arvode för nämnda uppdrag, **bilaga 2**
- Inkomna motioner med styrelsens yttranden, **bilaga 3.**
- Förslag till nya HSB mönsterstadgar 2023, **bilaga 4.**
- Styrelsens förslag gällande Solceller, **bilaga 5.**



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)

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
320 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på en hög nivå i jämförelse med andra bostadsrättsföreningar. Eftersom vi inom kort tid ska omsätta ytterligare lån krävs högt sparande för nödvändiga amorteringar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
168 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen följer den 50-åriga underhållsplanen som årligen uppdateras efter okulär besiktning av styrelsen. Inga större underhållsåtgärder planeras nästa år.

NYCKELTAL



Skuldsättning
10 883 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen följer antagen Finanspolicy. Amorteringar ska ske med minst 1.25% så länge belåningsgraden överstiger 50%

NYCKELTAL



Räntekänslighet
14 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är hög. Styrelsen har valt att, vid omsättningen av lånet i januari 2023 på dryga 10 Mkr, lägga lånet rörligt kopplat till stiborräntan. Offert begärdes från fem kreditinstitut vartefter förhandlingar vidtogs.

NYCKELTAL



Energikostnad
185 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energiförbrukningen ökade med 1 100 kwh totalt jämfört med föregående år. 2022 hade bostadsrättsföreningen en förbrukning på 248 293 kwh mot 247 031 kwh 2021. Noteras dock att förbrukningen ökat med ca 12 000 kwh med anledning av bil-laddarna som togs i bruk i november 2021.

Netto kan då konstateras att förbrukningen reellt minskat med ca 10 000 kwh i jämförelse med 2021.

Dessutom är bedömningen att de höga elpristopparna sänkts pga. bättre planerad elanvändning av medlemmarna. Noteras att förbrukningen inte är graddagsjusterade.

Föreningen tecknade nytt elavtal, Spotpris, med EON i mars 2022.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehåller med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten.

NYCKELTAL



Årsavgift
778 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgifterna höjdes med 10 % per 1 jan. 2023, främst beroende på beräknat ökade ränte- och energikostnader.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jakobsberg i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769613-8879 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 13:6	2013-09-18	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2799
28	garageplatser	0
9	p-platser	0
Totalt 71 objekt		2799

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 4 st 2 rok, 22 st 3 rok, 3 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tore Andersson	Ordförande	2017-11-09	2022-05-20
Bengt Wikner	Ordförande	2022-05-20	
Bengt Wikner	Ledamot	2017-11-09	
Elisabet Andersson	Ledamot	2022-05-20	
Mikael Hollsten	Ledamot	2021-05-07	
Thomas Karlsson	Ledamot	2022-05-20	
Fredrik Elmhammar	Ledamot	2020-06-15	
Madeleine Jonsson	Ledamot	2020-07-20	2022-05-20
Mikael Karlborg	Ledamot	2021-05-07	
Asma Ahmad	Ledamot	2020-06-15	2022-05-20
Christine Delisle Nyström	Suppleant	2022-06-09	
Gustaf Nyblom	HSB-ledamot	2022-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Wikner, Mikael Hollsten och Mikael Karlborg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt 1 protokollförd stämma.

Firmatecknare har varit: Tore Andersson, Bengt Wikner, Mikael Hollsten, Thomas Karlsson, Fredrik Elmhammar.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Per-Åke Johansson med Gunnar Stignäs som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tore Andersson (sammanställande), Marie Pernebring och Christel Bridal, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 17 medlemmar varav 14 röstberättigade och 3 medföljande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2 % från 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2022.

Förvaltning**Fuktskador - förlikning med HSB Bostad**

Föreningen har under hösten ingått förlikningsavtal med HSB Bostad AB. Avtalen innebär att föreningen inte längre kan kräva entreprenören på ersättning för kommande skador. I avtalet ingick att HSB Bostad ersatte föreningen med 150 000 kronor.

Snöröjning i egen regi

Fr o m vinstersäsongen har föreningen tagit över ansvar och utförande av snöröjningen från HSB.

Entreer ommålade efter motion från stämman

På ordinarie föreningsstämma beslutades att styrelsen skulle få i uppgift att utreda och åtgärda entréerna. Detta utfördes under november

Verksamhetsplan har tagits fram

Styrelsen har under året tagit fram en rullande treårig verksamhetsplan för bostadsrättsföreningen. Planen fastställdes i november och finns i två editioner. Dels en publik edition för medlemmar och allmänhet som finns på föreningens hemsida. Dels en intern edition som är styrelsens arbetsmaterial.

Städavtalet

Styrelsen har även beslutat att säga upp avtalet med nuvarande städfirma och anlita en ny from 1 mars 2023

Beslut om LED-belysning i garage och källare

I ett ytterligare led i att spara energi har styrelsen beslutat att byta ut nuvarande lysrör mot LED-belysning. Åtgärden kommer att ske under januari/februari i egen regi.

Boendesidor på Infometric samt löpande information om elpriser

För att möjliggöra större medvetenhet om energiförbrukning har styrelsen dels skapat möjligheter för bostadsrättshavarna att se sin egen el- och vattenförbrukning på boendesidorna. Dessutom utkommer styrelsen med marknadens aktuella elpriser.

Återvinningskärlen

Styrelsen har beslutat att köpa återvinningskärlen i stället för att hyra desamma

Momspengar på laddboxarna

Föreningen har återvunnit momsen för delar av investeringen i laddboxar,

Medlemmar**Hållbarhet**

Föreningen har under året antaget en miljöpolicy och har Miljö/Hållbarhet som en stående punkt på dagordningen

Hemsidan

En hemsida har invigts under året i syfte att kommunicera snabbt med alla medlemmar. Styrelsens informationsbrev som utkommer efter varje styrelsemöte finns där. Stort fokus har även varit på energifrågor med uppmaningar om besparingar.

Logotype

En ny logotype har efter förslag från medlemmarna antagits.

Städdagar

Föreningen har genom trädgårdsgruppen genomfört en vårstädning och en höststädning.

Onsdagsfika

Medlemmar inbjuds till onsdagsfika kl 10.00 i föreningslokalen.

Adventsfika

Traditionsenligt genomfördes den 11 december Adventsfika i föreningslokalen för medlemmarna.

Följande större åtgärder har utförts

Årtal	Ändamål
2021	Laddboxar Under 2021 installerade föreningen 37 laddboxar i samtliga garage- och p-platser.
2019	Styrssystem 2019 installerades ett nytt styrssystem för energiövervakning.

Följande underhållsåtgärder planeras kommande fem år

Årtal	Ändamål
2023	Utredning om solceller
2023	Utredning om tillvaratagande av frånluftsventilation
2023	Spolning av avloppsbrunnar, avser stamspolning av huvudstam samt stick(kök/bad)
2025	I övrigt följer styrelsen årligen uppdaterad underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	320	353	284	163	240
Skuldsättning, kr/kvm	10 883	11 242	11 367	11 435	11 651
Räntekänslighet, %	14	15	15	16	17
Energikostnad, kr/kvm	185	92	80	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	596	481	537	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	778	762	751	715	701
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	923	918	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 987	2 734	2 711	2 791	2 592
Resultat efter finansiella poster, tkr	-34	103	-82	-504	-206
Soliditet, %	75	74	74	74	74

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	94 490 000	0	0	94 490 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	478 000	0	130 000	608 000
S:a bundet eget kapital, kr	94 968 000	0	130 000	95 098 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 017 124	102 630	-130 000	-3 044 494
Årets resultat, kr	102 630	-102 630	-33 817	-33 817
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 914 494	0	-163 817	-3 078 311
S:a eget kapital, kr	92 053 506	0	-33 817	92 019 689

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 130 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-3 044 494
Årets resultat, kr	-33 817
Reservation till underhållsfond, kr	-268 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 341 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 341 811

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 986 785	2 734 191
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 737 766	-1 397 945
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 310	-68 018
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-44 372	-33 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-924 030	-884 905
Summa rörelsekostnader		-2 777 477	-2 384 064
Rörelseresultat		209 307	350 127
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 596	1 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-245 720	-248 626
Summa finansiella poster		-243 124	-247 497
Årets resultat		-33 817	102 630

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	121 455 973	122 380 003
		<u>121 455 973</u>	<u>122 380 003</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>121 455 973</u>	<u>122 380 003</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 738	9 671
Övriga fordringar	Not 8	781 889	1 562 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	165 299	59 102
		<u>953 926</u>	<u>1 631 631</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	700 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>1 653 926</u>	<u>1 631 631</u>
Summa tillgångar		<u>123 109 899</u>	<u>124 011 634</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	94 490 000	94 490 000
Yttre underhållsfond	608 000	478 000
	<u>95 098 000</u>	<u>94 968 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 044 494	-3 017 124
Årets resultat	-33 817	102 630
	<u>-3 078 311</u>	<u>-2 914 494</u>
Summa eget kapital	<u>92 019 689</u>	<u>92 053 506</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 19 077 500	25 530 000
	<u>19 077 500</u>	<u>25 530 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 11 377 500	5 935 000
Leverantörsskulder	133 553	100 195
Skatteskulder	35 490	32 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 466 168	360 033
	<u>12 012 711</u>	<u>6 428 128</u>
Summa skulder	<u>31 090 211</u>	<u>31 958 128</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>123 109 899</u>	<u>124 011 634</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-33 817	102 630
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	924 030	884 905
Kassaflöde från löpande verksamhet	890 213	987 535
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	131 543	-232 493
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	142 082	-77 201
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 163 838	677 842
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-469 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-469 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 010 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 010 000	-350 000
Årets kassaflöde	153 838	-141 658
Likvida medel vid årets början	1 328 051	1 469 709
Likvida medel vid årets slut	1 481 890	1 328 051

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

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 resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	2 176 620	2 134 020
Individuell mätning el	152 359	114 537
Individuell mätning vatten	27 819	38 005
Hyror	340 856	324 350
Bredband	97 512	97 512
Övriga intäkter	209 031	35 556
Bruttoomsättning	<u>3 004 197</u>	<u>2 743 980</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-17 412	-9 789
	2 986 785	2 734 191
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	444 258	393 956
Reparationer	127 001	137 959
El	629 787	326 876
Vatten	68 249	83 100
Sophämtning	91 649	82 379
Fastighetsförsäkring	40 555	44 629
Kabel-TV och bredband	100 573	100 495
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	19 040	16 450
Förvaltningsarvoden	200 038	197 953
Övriga driftkostnader	12 141	14 147
Planerat underhåll	4 476	0
	<u>1 737 766</u>	<u>1 397 945</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 651	0
Administrationskostnader	40 134	40 118
Extern revision	13 250	12 625
Medlemsavgifter	15 275	15 275
	<u>71 310</u>	<u>68 018</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	30 300	18 400
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	3 000	2 600
Sociala avgifter	8 072	5 696
Övriga personalkostnader	0	3 500
	<u>44 372</u>	<u>33 196</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	566	1 087
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 030	0
Övriga ränteintäkter	0	42
	<u>2 596</u>	<u>1 129</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	244 960	248 198
Övriga räntekostnader	760	428
	<u>245 720</u>	<u>248 626</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 719 115	105 249 615
Ingående anskaffningsvärde mark	23 685 354	23 685 354
Årets investeringar	0	469 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 404 469	129 404 469
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 024 466	-6 139 560
Årets avskrivningar	-924 030	-884 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 948 496	-7 024 466
Utgående redovisat värde	121 455 973	122 380 003
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 904 000	1 645 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	69 304 000	49 045 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	57
Momsfordran	0	234 750
Avräkningskonto HSB Stockholm	781 889	1 328 051
	781 889	1 562 858
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	163 269	59 101
Upplupna intäkter	2 030	0
	165 299	59 101
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	700 000	0
	700 000	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Skulder till kreditinstitut		
---	--	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	44089459	0,74%	2023-01-28	10 867 500	0
Stadshypotek AB	347284	1,35%	2024-01-30	4 437 500	150 000
Stadshypotek AB	469854	0,49%	2024-01-30	9 685 000	200 000
Stadshypotek AB	518518	0,83%	2024-12-01	540 000	60 000
Stadshypotek AB	530774	1,03%	2025-01-30	4 925 000	100 000
				30 455 000	510 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 905 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 19 077 500

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.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 34 181 000 34 181 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut		
---	--	--

Kortfristig del av långfristig skuld	11 377 500	5 935 000
	11 377 500	5 935 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
--	--	--

Upplupna räntekostnader	27 147	28 364
Förutbetalda hyror och avgifter	259 615	245 875
Övriga upplupna kostnader	179 406	85 794
	466 168	360 033

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut		
---	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bengt Wikner

Elisabet Andersson

Fredrik Elmhammar

Gustaf Nyblom

Mikael Hollsten

Mikael Karlborg

Thomas Karlsson

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jakobsberg i Järfälla, org.nr. 769613-8879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jakobsberg i Järfälla 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 och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Jakobsberg i Järfälla 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Järfälla

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Jakobsberg i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT WIKNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:34:27



FREDRIK ELMHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 11:21:36



THOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 09:05:40



MIKAEL KARLBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 09:58:28



GUSTAF NYBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 09:01:49



MIKAEL HOLLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:05:18



ELISABET ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 09:17:45



PER-ÅKE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:54:50



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 22:39:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Jakobsberg i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ÅKE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 20:05:48



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 22:44:32



Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

Valberedningens förslag till stämman, bilaga 2

Rapport om valberedningens arbete

Valberedningen har bestått av Marie Pernebring, Christel Bridal och Tore Andersson (sammankallande). Vi inledde arbetet i januari 2023 och har haft sammanlagt tre möten. Däremellan har vi haft mail- och telefonkontakt.

Alla boende i föreningen fick information om vårt arbete via mail samt också genom anslag i varje port. I den informationen bad vi den som var intresserad av att nominera sig själv eller någon annan till uppdrag i styrelsen, skulle göra det senast 6 februari. En person hörde av sig till oss och meddelade sitt intresse för ett styrelseuppdrag.

Vi har talat med nuvarande styrelseledamöter om hur de tyckt att arbetet i styrelsen har fungerat, deltagit i ett styrelsemöte under våren samt också frågat ledamöter vars mandat löper ut om de är intresserade av ytterligare en mandatperiod. Vi har därigenom fått en uppfattning om hur styrelsearbetet fungerar och vilka ytterligare kompetenser som eventuellt vore önskvärda att ha i styrelsen. Frågan om behovet av suppleanter i styrelsen har också diskuterats. Eftersom den som är suppleant behöver vara med på samtliga styrelsemöten för att kunna vara med som ordinarie ledamot och fatta relevanta beslut, har vi kommit fram till att behovet av suppleant/er inte behövs.

Av nuvarande ledamöter i styrelsen har följande personer valts till och med stämman 2024:

Tomas Karlsson
Elisabet Andersson
Fredrik Elmhammar

Även suppleanten Christine Delisle valdes till och med stämman 2024 men har flyttat från föreningen och valt att lämna sitt uppdrag.

Mandatet för övriga ledamöter samt ordförande löper ut vid stämman 2023. Av dessa har Mikael Hollsten och Bengt Wikner meddelat att de ställer upp för omval, Bengt vill dock inte fortsätta som ordförande. Mikael Karlborg lämnar sitt uppdrag i styrelsen.

Eftersom styrelsen består av en majoritet av män med en stor kompetens framför allt inom fastighets- och teknikfrågor, har vi i valberedningen haft som målsättning att hitta i första hand kvinnor med kompetens inom områden som kan komplettera befintlig kompetens. Vi har också eftersträvat en spridning i ålder samt representation från samtliga våra hus.

Valberedningens förslag till förtroendeuppdrag

Enligt föreningens stadgar ska stämman utse ordförande. Vice ordförande samt övriga funktioner utses inom styrelsen. För att undvika att det behöver ordnas en extra stämma om

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

ordförande av något skäl inte kan fullgöra uppdraget, bör stämman besluta om ordningen vad gäller vice ordförande.

Valberedningen föreslår föreningsstämman besluta

Att stämman beslutar att den som styrelsen inom sig utser att vara vice ordförande med automatik träder in som ordförande om den stämмоvalde ordföranden inte kan fullgöra ordförandeuppdraget.

Att stämman beslutar att styrelsen ska ha 5 ledamöter utöver ordföranden (HSB ledamoten utses inte av stämman) samt inga suppleanter.

Ordförande

Tomas Karlsson

nyval t.o.m. stämman 2024

Ledamöter

Mikael Hollsten
Bengt Wikner
Carina Jörnén

omval t.o.m. stämman 2025
omval, t.o.m. stämman 2025
nyval, t.o.m. stämman 2025

Revisor

Per-Åke Johansson

omval, t.o.m. stämman 2024

Revisorssuppleant

Carl-Erik Callertun

nyval, t.o.m. stämman 2024

Valberedningens förslag till arvoden

Vid stämman 2022 höjdes arvodet till de olika förtroendeuppdragen. För att slippa fatta beslut om att höja arvodet varje år eller i takt med t.ex. inflationen, föreslår valberedningen att konstruktionen av arvodet görs till en procentsats av gällande prisbasbelopp (52,500 kr för 2023). Med den konstruktion vi föreslår blir det för innevarande år i princip kostnadsneutralt för föreningen. Vi föreslår därför att

- Att styrelsens ledamöter erhåller 1 % av ett pbb per beviljat styrelsemöte samt 30 % av ett pbb att fördela inom styrelsen på det sätt styrelsen finner lämpligt
- Att revisorn erhåller 6 % av ett pbb och att revisorssuppleanten erhåller 3 % av ett pbb
- Att valberedningens ledamöter erhåller 7 % av ett pbb att fördela inom sig. Eftersom valberedningen inte bör föreslå arvodesnivå åt sig själv, har detta stämts av med styrelsen.

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

Presentation av föreslagna nya ledamöter samt även av befintliga ledamöter

Carina Jörnén

Carina är nyss fyllda 60 år och har bott i Järfälla hela sitt liv och på Grönvretsvägen 6 sedan 2013. Hon är gift med Johan Jörnén och har två vuxna söner från ett tidigare äktenskap. Carina jobbar som lärare sen 26 år tillbaka och de senaste åren har hon jobbat på Olovslundskolan. På skolan är hon även Förstelärare vilket innebär att hon driver kompetensutveckling för sina kollegor. Innan Carina blev lärare arbetade hon på SAS data med olika uppdrag som sekreterare, innesäljare och utbildningskoordinator. Fritiden ägnar Carina åt träning, spela golf och pyssla i trädgården i huset på Öland. Carina har tidigare suttit i styrelsen hos Civilförsvaret i Järfälla och är också sammankallande för vår trädgårdsgrupp.

Elisabet Andersson

Elisabet har tillsammans med maken Tore bott i föreningen sedan starten. Hon är +70 år och nu pensionär, som yrkesverksam arbetade hon inom Tullverket. Elisabet är aktiv inom Friskis och Svettis där hon leder olika slags aktiviteter. Hon rör sig mycket bl.a. genom cykelturer och promenader. Elisabet är med i den bokklubb som finns inom föreningen och också i trädgårdsgruppen. Två barn och tre barnbarn är också angelägna kontakter. Elisabet tycker att den viktigaste frågan i politiken och samhället är klimat och miljöfrågor.

Fredrik Elmhammar

Fredrik som är i 60 årsåldern bor tillsammans med hustrun Elsa i nr 8. De har bott här sedan snart 4 år. Innan dess bodde de under några år i Dubai där de båda arbetade. Fredrik har en teknisk högskoleutbildning och både arbetet i Dubai och nu här hemma finns inom telekombranschen. Han arbetar för ett större multinationellt företag. När barnen var små var Fredrik aktiv som förtroendevald i den föräldrakooperativa förskolan där barnen gick. Ett av Fredriks intressen under fritiden är matlagning. Fredrik är nu inne på sin andra mandatperiod som styrelseledamot.

Mikael Hollsten

Mikael Hollsten flyttade in i nr 8 sommaren 2020 tillsammans med sin fru Marie. De har också tidigare varit Järfällabor. Mikael har arbetat inom byggbranschen sedan 1980 i huvudsak inom entreprenadledet. Han har varit byggkonsult i olika projekt där han företrätt byggherrar/beställare. Han är + 60 år och även om han fortfarande till och från arbetar så är han i princip pensionär. Mikael har tidigare varit styrelseledamot i två lite större bostadsrättsföreningar bl.a. som ordförande. Mikael och Marie har ett fritidshus som han gillar att snickra på. Mikael har suttit i styrelsen under en mandatperiod men ställer gärna upp en period till.

Tomas Karlsson

Tomas och hustrun Agneta flyttade in i nr 4 för drygt ett år sedan. De är också sen tidigare Järfällabor. Tomas har nyligen gått i pension från en anställning inom HSB Stockholm där han var yrkesverksam i mer än trettio år, de senaste tjugo åren som stabschef. I detta uppdrag har bland annat ingått att vara ordförande i många bostadsrättsföreningar de första åren efter

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

nyproduktion och inflyttning. Tomas har också varit s.k. HSB ledamot i många föreningar. Tomas spelar gärna golf och pysslar vid landstället.

Bengt Wikner

Bengt bor i nr 4 och har bott i föreningen sedan fastigheten uppfördes. Innan dess bodde han och hans hustru Pia i Skälby. Bengt är pensionär men har tidigare varit yrkesverksam inom ett företag i Hotell- och konferensbranschen där hans uppgifter främst fanns inom det tekniska området. Bengt har varit styrelseledamot i flera år, varit fastighetsansvarig och under ett år ordförande. Han var engagerad vid bytet av bredbandsleverantör och i samband med de fuktämningar som gjordes i våra våtutrymmen. Det senaste stora uppdraget för Bengt var installationerna av laddplatser för våra bilar. Under fritiden gillar Bengt att jobba på sommarstugan som finns på Ekerö.

Per-Åke Johansson

Per-Åke bor i nr 6 och har bott där sedan första inflyttningen tillsammans med hustrun Gunhild. De var även tidigare Järfällabor. Per-Åke är några och 70 och pensionär, har en yrkesbakgrund som konsult med eget företag inom IT-branschen. Hans kunder fanns i finans- och energibranscherna. Per-Åke har tidigare varit ledamot av styrelsen och under det gångna året varit föreningens förtroendevalda revisor. Per-Åke ställer gärna upp ett år till som revisor. Fritiden används bla till att studera ryska språket och till att fixa på sommarstugan i Trosa.

Carl-Erik Callertun

Carl-Erik bor i nr 6 och har bott där med sin fru Monika sedan huset var nytt. Han är pensionär men när han var yrkesverksam jobbade han som projektledare inom elkraftområdet bl.a. hos Vattenfall. Carl-Erik har tidigare varit både suppleant och ledamot i föreningens styrelse under åren 2018–2019 varför han känner föreningen väl och därför passar väldigt bra som revisorssuppleant.

Från valberedningen står Tore Andersson, Marie Pernebring och Mari-Anne Stignäs till förfogande för fortsatt arbete om stämman så vill.

Jakobsberg 2023-04-06

För valberedningen

Tore Andersson
Christel Bridal
Marie Pernebring

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023**Inkomna motioner samt styrelsens förslag till yttranden, bilaga 3.**

Bifogat återfinns inkomna motioner till föreningsstämman samt styrelsens förslag till yttranden och föreningsstämmans beslut.

Följande motioner har inkommit i rätt tid, dvs. innan sista februari 2023.

1. **Ang. ny grind till öppningen i häcken mellan 6 och 8**, från Marie Pernebring
Styrelsen föredragande: Mikael Hollsten
2. **Ang. grannsamarbete grannar emellan**, från Elsa Elmhammar
Styrelsens föredragande: Mikael Karlborg Hedrén
3. **Ang. ängen bakom våra hus**, från Christel Bridal
Styrelsens föredragande: Elisabeth Andersson
4. **Ang. garagedörrar**, från Joacim Lindström & Emma Strand
Styrelsens föredragande: Mikael Hollsten, motion 4 o 5 behandlas samtidigt
5. **Ang. entré portar**, från Joacim Lindström & Emma Strand
Styrelsens föredragande: Mikael Hollsten, motion 4 o 5 behandlas samtidigt
6. **Ang. uthyrning av bilplatser till bilpool**, från Tore Andersson
Styrelsens föredragande: Mikael Karlborg Hedrén
7. **Ang. husvärdar i varje hus**, från Gunhild Granath
Styrelsens föredragande: Mikael Karlborg Hedrén
8. **Ang. utegrill**, från Gunhild Granath
Styrelsens föredragande: Thomas Karlsson, motion 8 o 9 behandlas samtidigt
9. **Ang. permanent grill vid uteplats**, från Werede Ambaye.
Styrelsens föredragande: Thomas Karlsson, motion 8 o 9 behandlas samtidigt
10. **Ang. ledstänger i trapphus i Grönvretsv 6**, från Carl-Erik Callertun
Styrelsens föredragande: Mikael Hollsten

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

1. Ang. ny grind till öppningen i häcken mellan 6 och 8, från Marie Pernebring

Styrelsen föredragande: Mikael Hollsten

Motion:

Under något av de första åren i föreningens liv uppdagades det att de anställda vid företaget som bl.a. klippte gräset var tvungna att lyfta gräsklipparen över häcken för att kunna ta sig an gräsmattan mellan nr 6 och nr 8. Den sammanhängande stenkanten och häcken hindrade åtkomst från gatan och från andra hållet är det en stor höjdskillnad, uteplatser och ett stängsel.

Det beslutades att stenkanten skulle brytas upp och en slänt skulle anläggas för att skapa en rimlig arbetsmiljö. De dåvarande boende på bottenvåningen i nr 8 tog ett eget initiativ utan styrelsekontakter och köpte och satte upp en grind. Grinden var av enkelt standardutförande och hängde redan från början lite på sniskan. Nu har den definitivt gjort sitt, sned och med en plank som har trillat bort ser den inte ut på ett sätt som passar våra stilfulla hus.

Om det ska finnas en grind överhuvudtaget behövs det något nytt och snyggare, anpassat till husens stil. Gräsmattan mellan huset är ju inte till för bara de boende med uteplats mot denna yta utan för alla i föreningen. En diskussion som förts tidigare är om platsen tex skulle kunna vara lämplig för odling i pallkragar. Men givetvis är det bra om inte allmänheten uppfattar gräsmattan som en allmän plats.

Mitt förslag är att stämman ger styrelsen i uppdrag att

- Ta ställning till om det finns behov av en grind i öppningen mellan nr 6 och nr 8.
- Och att om styrelsen kommer fram till att skälen för att ha en grind överväger införskaffa en ny grind som passar till just våra hus

Styrelsens förslag till beslut gällande motion 1.

Det stämmer att den aktuella grinden har sett bättre dagar och styrelsens svar på motionen är som följer:

Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen med motiveringen att det inte torde finnas någon anledning till att ha någon grind till markytan mellan husen. Det finns tex ingen avgränsning till marken mellan 4–6 och inte heller vid den gemensamma uteplatsen. Styrelsen föreslår därför att den befintliga grinden tas bort och att någon form av avgränsning anordnas senare om det visar sig bli ett uppenbart behov.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

2. Ang. grannsamarbete grannar emellan, från Elsa Elmhammar

Styrelsens föredragande: Mikael Karlborg Hedrén

Motion:

Mitt förslag är att vi skulle kunna starta ett samarbete grannar emellan där vi hjälper varandra att vattna växterna, ta in posten och tidningen då vi är bortresta. Detta är bra även ur grannsamverkans synpunkt, eftersom vi vistas på varandras altaner när vi vattnar.

Styrelsens förslag till beslut gällande motion 2.

Motionären tar upp en relevant fråga som har såväl praktiska, sociala och säkerhetsmässiga aspekter. Det kan vara skönt att veta att grannar kan hjälpa till vid frånvaro och ett ökat samarbete bidrar till bättre grannsamverkan och stärker den redan nu hjälpsamma anda som finns medlemmar emellan.

Styrelsen har, i linje med motionen, under styrelsemötet den 21 mars 2023 beslutat att vi aktiverar *Grannforum* för detta ändamål.

Grannforum ger oss som bor i en bostadsrättsförening möjlighet att i ett slutet forum bidra till grannsämjan och skapa nya relationer med våra grannar. Vi kan kontakta boende i hela föreningen, eller välja enbart de i just din trappuppgång.

Man når *Grannforum* (efter att det aktiverats av styrelsen) via Mitt HSB.

Grannforum är till för att alla som bor i bostadsrättsföreningen ska kunna diskutera frågor som har med boendet och föreningen att göra. Till exempel genom att utbyta idéer med varandra, be om eller erbjuda hjälp, eller informera varandra om aktiviteter. Forumet är helt enkelt en plats för samverkan mellan grannar. Behörighet till forumet sköts automatiskt vid inflytt och utflytt, det är alltså bara boende i brf:en som kan se inläggen. Förutom att det kan vara trevligt, så tror vi också att kommunikation mellan grannar är en viktig byggsten för att skapa trygghet och kan bidra till ett gemensamt ansvarstagande och engagemang i huset.

Eftersom styrelsen redan beslutat i frågan har motionen formellt bifallets.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att anse motionen besvarad.

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

3. Ang. ängen bakom våra hus, från Christel Bridal

Styrelsens föredragande: Elisabeth Andersson

Motion:

Ängen bakom våra hus Brf Jakobsberg har till för ett par år sedan haft en i huvudsak vacker äng bakom våra hus. Att det ens har funnits en äng beror på att HSB, vid förvärvet av fastigheten från Jakobsbergs Folkhögskola, som villkor för förvärvet accepterade att låta ängen bestå då den är en del av den engelska park som Folkhögskolan ligger på. Enligt bygglovet ska det ske en mjuk övergång från Folkhögskolans engelska park, via ängen till våra hus. Tyvärr har ängen fått ge plats åt en klippt gräsmatta, vilket således inte är i enlighet med bygglovet. I vår förening har jag uppfattat att det, utöver att efterleva bygglovet, finns ett uttalat syfte att värna miljön, varför t.ex. laddstolpar till elbilar installerats både utomhus och i garaget. Jag tycker att föreningen ska fortsätta värna miljön och biologisk mångfald och därför låta gräsmattan återgå till att bli en äng med vilt växande blommor, även ogräs, för att hjälpa våra olika pollinatörer. Den rutin som föreningen tidigare hade, att klippa gräset på en yta/remsa från huskropparna och cirka tre meter ut, menar jag var en bra rutin som jag anser att vi ska återgå till. Alternativt, om stämman finner det lämpligare, anser jag att den del av gräsmattan som ligger nedanför cykelstället vid hus nr 8 samt en yta utmed gångstigen, om några meters bredd, tillåts växa till äng. Om stämman beslutar att låta gräsmattan eller delar av den återgå till äng, är det viktigt att den sköts på rätt sätt för att den ska utvecklas från år till år. En äng ska slås med lie eller röjsåg först i slutet av juli för att alla blommor ska hinna blomma över. Därefter ska det slagna gräset ligga kvar i någon vecka innan det forslas bort. Föreningen har en väl fungerande trädgårdsgrupp som jag är säker på kan ge den entreprenör som föreningen anlitar för trädgårdsskötsel, rätt instruktion. Jag föreslår därför att stämman beslutar - Att låta gräsytorna bakom våra tre hus återgå till att bli äng förutom en remsa på cirka tre meter ut från huskropparna Alternativt - Att låta den del av gräsmattan som ligger nedanför cykelstället vid hus nr 8 samt en yta utmed gångstigen, om några meters bredd, tillåts växa till äng.

Styrelsens yttrande över motion nr 3

Motionären tar upp ett önskemål om blomsteräng som enligt den ursprungliga planen ska finnas men som har bortprioriterats av olika skäl. Nuvarande styrelse vill gärna se att vi gör ett nytt försök att skapa en blomsteräng för att gynna den biologiska mångfalden. Det krävs mycket arbete för att anlägga en blomsteräng där jorden inte får vara näringsrik, ängsväxter är nämligen asketer anpassade för näringsfattiga förhållanden vilket är motsatsen till de förutsättningar vi har med kraftig lerjord. Där tävlar både gräs och ogräs om utrymmet med ängsblommor. En vackert blommande äng kräver regelbunden skötsel. Trädgårdsgruppen behöver förstärkt hjälp av övriga boende i föreningen med anläggningen och skötseln av blomsterängen. Förutom att gynna den biologiska mångfalden och få fina upplevelser med en blomsteräng vinner vi på att minska ner på de utgifter vi har för gräsklippning. En mer begränsad, kilformad yta som gränsar till Folkhögskolans tomt, föreslår vi som lämplig för att få övergången mellan vår tomt och Folkhögskolans enligt intentionen i den ursprungliga planen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att bifalla motionen vad gäller återskapande av blomsteräng, men att ytan begränsas till att gälla en kilformad äng som gränsar mot Folkhögskolans tomt.

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

4. Ang. garagedörrar, från Joacim Lindström & Emma Strand

Styrelsens föredragande: Mikael Hollsten

Motion:

Dörrarna i garaget smäller igen väldigt hårt och låter mycket högt om man inte håller emot när de stängs igen. För att öka bekvämligheten för samtliga boende bör dörrarna därför förses med någon form av dörrstopp för att smällen inte ska bli lika hård och dörren ska stängas mjukare. För att öka bekvämligheten ytterligare bör de även förses med automatisk dörröppnare. På så sätt underlättas vardagen för samtliga boende när man exempelvis kommer hem med händerna fulla med matkassar.

Vi föreslår därför i första hand att föreningsstämman beslutar följande:

- Dörrarna i garaget förses med dörrstopp för att stängningen av dem ska bli mjukare.

I andra hand föreslår vi att föreningsstämman beslutar följande:

- Dörrarna i garaget förses med dörrstopp för att stängningen av dem ska bli mjukare. Dessutom införs automatisk dörröppnare för samtliga dörrar i garaget.

5. Ang. entré portar, från Joacim Lindström & Emma Strand

Styrelsens föredragande: Mikael Hollsten

Motion:

Entréporterna bör förses med automatisk dörröppnare eftersom de är mycket tunga och svåröppnade om man inte har båda händerna till förfogande för att öppna dem, exempelvis om man har händerna fulla av matkassar. Vardagen skulle underlättas mycket för samtliga boende om entréporterna försågs med automatisk dörröppnare. Entréporten skulle då kunna öppnas genom att man endast lägger sin blipp mot kodlåset. Vi föreslår därför att föreningsstämman beslutar följande:

- Samtliga entréporter förses med automatisk dörröppnare.

Styrelsens förslag till beslut gällande motion 4 och 5.

Ovanstående motioner avseende installation av automatiska dörröppnare har inkommit till styrelsen. I motionerna görs gällande att dörrar från garage till respektive portuppgång samt portar mot gata Grönvretsvägen 4, 6 och 8 är svåra att hantera på grund av att de är tröga att öppna och hantera i vardagen då man ofta har händerna fulla med matkassar etc.

Dessutom har påtalats att befintliga ståldörrar slår igen kraftigt med onödigt högt ljud som följd.

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

Styrelsen har noterat att ovanstående stämmer överens med lagda motioner och att detsamma även gäller för cykel/barnvagnsrum samt dörrar till förråd.

Därför har offert avseende installation av automatiska dörröppnare infordrats från låssmed. Offerten ger vid handen att en installation enligt ovan skulle komma att belöpa sig till en kostnad storleksmässigt om ca 650 000kr-700 000kr inklusive moms. För endast portar och garagedörrar skulle kostnaden hamna på ca 525 000kr.

Styrelsen är enig om att en investering i dessa storleksordningar inte är aktuell i nuläget. Dock vill styrelsen utreda om man kan justera ståldörrarna avseende befintliga dörrstängare så att de är lättare att öppna samt att de inte smäller igen så hårt som idag. Fastighetsteknikerna kommer att få detta i uppdrag. Styrelsen kommer även att utreda om det finns bättre uppställningsanordningar för ståldörrarna i fråga.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionerna

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

6. Ang. uthyrning av bilplatser till bilpool, från Tore Andersson

Styrelsens föredragande: Mikael Karlborg Hedrén

Motion:

Förslag:

Brf Jakobsberg hyr ut en eller flera bilplatser utomhus till ett företag som tillhandahåller eldrivna bilpoolsbilar.

Motivering:

Eftersom vi bor centralt och nära kommunikationer, så finns det många i vår förening och i grannskapet som har mycket litet behov av egen bil, men som har svårt att klara sig helt utan. Jag tror att det finns ett stort intresse att dela bil med andra, inte minst för att det blir betydligt billigare för den som kör lite, eller den som kan klara sig med en bil i stället för två.

I Stockholm finns flera företag som ställer ut bilar för uthyrning på kort eller lång tid, så kallad bilpool. Deltagarna i poolen kan boka en bil långt i förväg, eller direkt om det finns en ledig bil. All skötsel av bilarna görs av företaget. Verksamheten är stor i Stockholms kommun. Typiska priser för uthyrning av elbilar är 100 kr/timme eller 1000 kr/dygn plus 1 kr/kilometer. Om man väljer att betala en fast månadsavgift blir priserna betydligt lägre.

I Järfälla finns det så vitt jag kan se bara 3 bilpooler, alla ligger långt ifrån oss. För att det ska vara intressant att gå med i en bilpool kan bilarna inte vara alltför långt borta. Eftersom vi har laddstolpar på våra parkeringsplatser är det mycket lämpligt att ställa upp elbilar här.

Yrkande:

Brf Jakobsberg undersöker om det finns intresserade företag som hyr ut bilar i bilpool. Om det finns intressenter hyr föreningen ut en eller flera bilplatser till företaget.

Styrelsens förslag till beslut gällande motion 6

Styrelsen håller med motionären om de praktiska, ekonomiska och miljövänliga värdena i förslaget. Spontant ser inte styrelsen hinder för en uthyrning av en eller flera platser utomhus såvida det finns lediga platser att allokera för uthyrning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att bifalla motionen, dvs. att uppdra till styrelsen att undersöka intresset hos företag som hyr ut bilar i bilpool.

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

7. Ang. husvärdar i varje hus, från Gunhild Granath

Styrelsens föredragande: Mikael Karlborg Hedrén

Motion:

Jag tror att det skulle vara en fördel med husvärdar i varje hus. Dessa kan ha som uppgift att lämna viktig information om föreningen till nyinflyttade samt fungera som kontaktpersoner att vända sig till om man har frågor eller behöver hjälp. Det skulle underlätta för många av oss som är nyinflyttade, äldre eller inte har svenska som första språk.

Mitt förslag är att stämman därför ger styrelsen i uppdrag att

- Höra efter om det finns några personer som är intresserade att vara husvärdar för Grönvretsvägen 4, 6 respektive 8
- Om det finns intresse utse husvärdar för ovanstående hus med uppgift att lämna information till nyinflyttade samt fungera som kontaktpersoner för boende och styrelse.

Styrelsens förslag till beslut gällande motion 7.

Styrelsen tycker motionärens grundtanke är god, dvs. en systematik för ökad omsorg om och stöd för varandra inom föreningen samt ökad integrering av bland andra nyinflyttade och äldre.

Styrelsen har dock sedan många år en fungerande modell där de styrelsemedlemmar som bor i respektive hus välkomnar nyinflyttade.

Styrelsemedlemmar fungera ofta som naturliga kontaktpersoner för medlemmarna och fungerar i stora delar såsom motionären tänker sig att husvärdar skulle fungera.

Utöver styrelsens systematiska arbete så anser vi att det finns en god omsorg grannar emellan där vi hälsar, stöttar och hjälper varandra.

Styrelsen tror att ett system med husvärdar skulle distansera styrelsemedlemmar ifrån medlemmarna samt att det riskerar att bli otydligt vem som ansvarar för vad. En potentiell risk är också att det är svårt att finna husvärdar då det generellt är svårt för exempelvis valberedning att engagera medlemmar till styrelsen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen.

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

8. Ang. utegrill, från Gunhild Granath

Styrelsens föredragande: Thomas Karlsson, motion 8 o 9 behandlas samtidigt

Motion:

På sommaren är det trevligt att grilla ibland och balkongen är inget lämpligt alternativ för dem som inte har uteplats. Kanske skulle det gå att komplettera uteplatsen med en grill. Man kunde ha en fast underdel som förses med löstagbara grillgaller när man ska grilla. När grillen inte används förvaras grillgallren i något av förråden.

Mitt förslag är att stämman därför ger styrelsen i uppdrag att

- Undersöka om det finns någon lämplig typ av grill som kan placeras vid vår uteplats och vad denna skulle kosta.
- Införskaffa en sådan grill om kostnaden är rimlig och om det finns lämplig plats att ställa grillen.

9. Ang. permanent grill vid uteplats, från Werede Ambaye.

Styrelsens föredragande: Thomas Karlsson, motion 8 o 9 behandlas samtidigt

Motion:

Vår förening har en trevlig uteplats. Den skulle kunna bli ännu trevligare och mycket mer använd om där fanns en grill. Både för oss när vi har gäster och för att grannar ska träffas mer, och det blir större gemenskap. Om man bor i lägenhet med balkong kan man inte alls grilla på sommaren. Det finns olika grillar av sten som kan stå bredvid uteplatsen och som inte kan tas av tjuvar. Man kan titta på tex Bauhaus.

På baksidan av hus i mitten finns vatten kran, om slang får stå framme under sommaren kan den som vill använda grill dra slag till uteplatsen så att det inte blir brand. Den som använder grill ska så klart göra rent grillgaller.

Förslag:

Att stämman ger styrelsen i uppdrag att köpa in en grill av sten/betong och ställa den på bra plats nära uteplatsen.

Styrelsens förslag till beslut gällande motion 8 & 9

Motionärerna tar upp ett trevligt initiativ som både skapar ytterligare bra trivsel samtidigt som det kan skapa ytterligare möjlighet till samvaro för oss medlemmar. Motionärerna föreslår att styrelsen ska undersöka kostnader och eventuell lämplig placering för en utegrill. Som motionärerna skriver är det viktigt att åtkomst av grillen endast kan ske av medlemmarna. Styrelsen kommer ta fram speciella ordningsregler

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att bifalla motionerna

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

10. Ang. ledstänger i trapphus i Grönvretsv 6, från Carl-Erik Callertun

Styrelsens föredragande: Mikael Hollsten

Motion:

I Grönvretsvägen 6 saknas ledstänger i trappan mellan garageplanet och mellanplanet. Trappan har 4 trappsteg och är 120 cm bred.

Ledstång i en trappa kan vi alla någon gång ha behov av. Skulle väl ha funnits med redan från början.

I de övriga husen har jag inte sett någon motsvarande brist, trots att det även finns trappor med bara 3 steg.

Jag föreslår, att ledstång monteras på båda sidor i trappan mellan garageplanet och mellanplanet i Grönvretsvägen 6.

Styrelsens förslag till beslut gällande motion 10.

Det är riktigt att det saknas handledare i angiven trappa och att det finns monterat i hus 8 i samband med att husen uppfördes. Skälet till att det saknas i den aktuella uppgången är okänt.

Den av kommunen anlitate tillgänglighetskonsulten godkände trappan utan handledare. Någon anmärkning om att det saknas finns inte i den aktuella uppgången.

Hissen i Grönvretsvägen 6 betjänar samtliga våningsplan varför den önskade åtgärden inte framstår som ett krav för tillgänglighet. Något myndighetskrav finns inte.

En kostnadsuppskattning har inforrats från entreprenör och kostnaden för att komplettera med handledare skulle belöpa sig till i storleksordningen av 15 000 till 20 000kr

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen.

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

Styrelsens förslag till nya stadgar, bilaga 4

Bifogat finns styrelsens förslag till nya HSB mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar 2023.

Sammanfattning

2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening har samma struktur och paragrafnumrering som 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Några paragrafer har dock fått annan rubrik. Nedan följer en sammanställning av förändringarna i 2023 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening jämfört med 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening:

Förslaget till nya stadgar följer av ändringar i bl.a. årsredovisningslagen och bostadsrättslagen. Dessutom ingår i den nya stadgarna att avsättning till yttre underhållsfond tagits bort och ersatts av anpassningar för sparande och investeringsbehov.

Beslut om att ta nya stadgar tas på två på varandra följande stämmor, varav det första beslutet tas med enkel majoritet och det andra med 2/3-dels majoritet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att i första läsning anta styrelsens förslag till nya mönsterstadgar enligt bilaga.

Förändringar i stadgeförslaget jämfört med nuvarande stadgar

§ 11

Tillägg av ett stycke innebärande att årsavgiftens storlek ska också medge att på ett hållbart sätt finansiera bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtaganden med beaktande av identifierat behov för investering och underhåll samt vald finansiering för detta.

§ 12

Tillägg av ett stycke innebärande att påminnelseavgift och inkassoavgift även kan tas ut för det fall exempelvis överlåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse inte betalas i rätt tid.

§ 13

Tillägg innebärande att årsredovisningen även ska innehålla en kassaflödesanalys. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.

§ 16

En skrivning har införts gällande att den kallelsetid som anges även gäller vid en extra föreningsstämma som ska behandla fråga om stadgeändring. Enligt lag gäller en längre kallelsetid vid extra föreningsstämma som ska behandla exempelvis en fråga om ändring av stadgar, men det är möjligt att i stadgar bestämma att kallelse får utfärdas senare.

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

§ 17

Dagordningens punkt 10 har kompletterats med genomgång av styrelsens årsredovisning inklusive styrelsens rapport om investerings- och underhållsbehov.

§ 22

En formulering har införts som innebär att om en stämموald styrelseordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden så ska styrelsen inom sig välja en ny ordförande för tiden fram till nästa föreningsstämma.

§ 22

Kravet att styrelsen ska utse en organisatör för studie- och fritidsverksamhet har tagits bort och ersatts av att en ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar ska utses.

§ 27

Paragrafen har kompletterats med föreningens sparande och att bostadsrättsföreningen ska redovisa sitt sparande i årsredovisningen och vid föreningsstämman.

§ 28

Heter numera Investerings- och Underhållsplan. Framgår att styrelsen ska 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. Dessutom ska det anges i årsredovisningen datum för senaste uppdatering av investerings- och underhållsplanen.

§ 29

En bestämmelse har förts in innebärande att om föreningens resultat innebär en förlust så har föreningen en skyldighet att lämna upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden **inklusive investerings- och underhållsbehov**. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen. Dessutom tillägg gulmarkerat utifrån av anpassningar för sparande och investeringsbehov.

§ 31 och § 32

Underhålls- och reparationsansvaret för radiatorer har ändrats. Ansvaret för elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork har lagts på bostadsrättshavaren. Bostadsrättsföreningen ansvarar för vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

§ 36

Regleringen kring föreningens rätt att avhjälpa brist i lägenhet har ändrats genom ett tillägg beträffande situationer då bostadsrättshavaren utför åtgärder i strid med § 37. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.

§ 37

Det har lagts till ytterligare två situationer beträffande åtgärder i lägenheten vilka kräver föreningens tillstånd. Därutöver har det införts ett helt nytt stycke gällande särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden och kravet på tillstånd om ett sådant värde påverkas. En formulering har lagts till innebärande att en bostadsrättshavaren som är

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

missnöjd med styrelsens beslut kan vända sig till hyresnämnden. Dessa ändringar följer av ändring i bostadsrättslagen.

§ 44

En skrivning har införts kring en ny förverkandegrund gällande situationen då en bostadsrättshavare gör ingrepp i lägenheten utan behövligt tillstånd. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.



HSB – där möjligheterna bor

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING JAKOBSBERG I JÄRFÄLLA

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 3, 11, 12, 17, 27, 28, 29, 31, 32

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.....	4
§ 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.....	7
§ 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.....	9
§ 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.....	16
§ 49 Upplösning	17



OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Jakobsberg i Järfälla.

Styrelsen har sitt säte i Järfälla.

§ 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.

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.

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 innehåses 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 personal 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 nummerföljd 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: sanitetsporsslin, 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. lägenhetens ytterdörr med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar med mera. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
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.

§ 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 föreningsstämman 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 föreningsstämman 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 iaktta allt 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 sågs 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 tvångsförsäljas 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 behövligt 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.

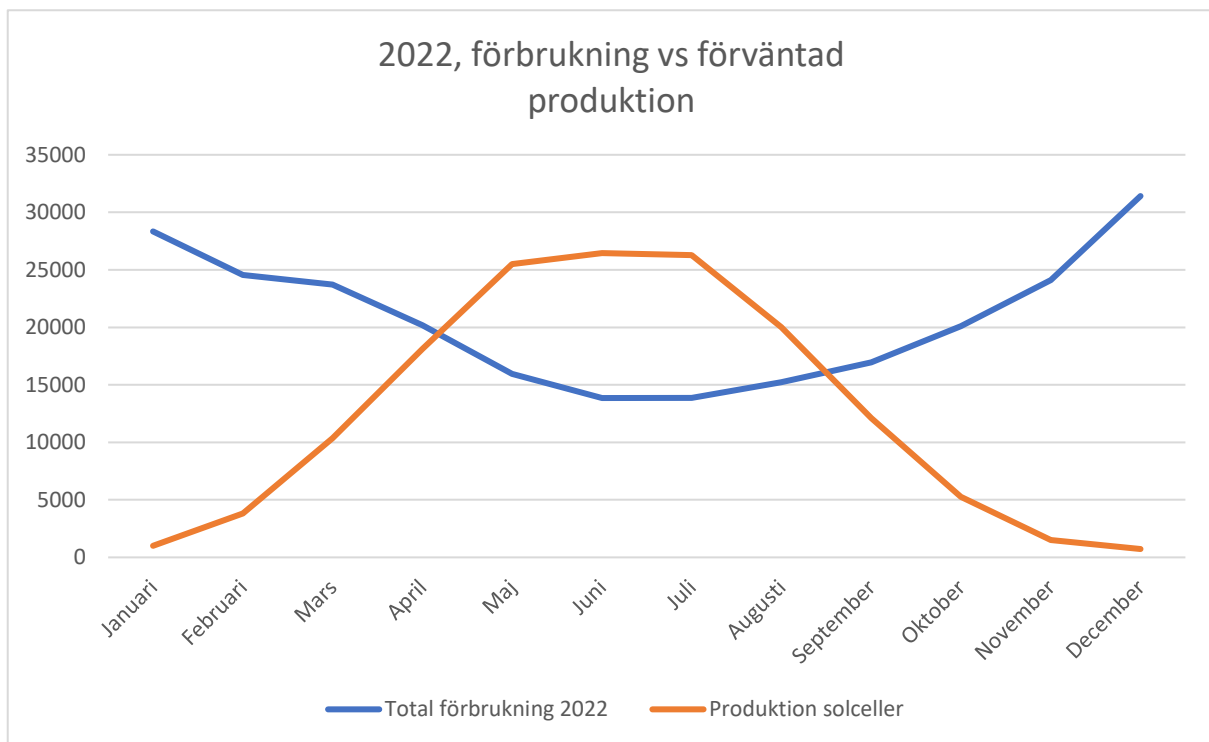
Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

Styrelsens förslag gällande solceller. Bilaga 5

Under våren 2023 har styrelsen arbetat med att undersöka möjligheten till att installera solceller på föreningens tak. Vi kan konstatera att vi har bra och plana tak i öst-västlig riktning med mycket bra förutsättningar. Vi har även börjat att ta in offerter.

Med solceller på våra tak skulle vi kunna producera egen el som täcker den egna förbrukningen helt mellan april och augusti. Till och med så att det under högsommar blir ett överskott på produktionen som kan säljas tillbaka till elbolaget och därmed sänka elkostnaderna övrig tid på året.

En installation på våra tre tak kan producera så mycket som 175 000 kWh på ett år, att jämföras med de ca 250 000 kWh som vi förbrukar på ett år. livslängden på installationen ligger runt 25-30 år och förmodas producera under hela livslängden.



En sådan installation kostar förstås en del pengar. De offerter vi fått in ger vid handen att investeringen ligger på ca. 2 Mkr, +/- 250tkr.

Vi har en likviditet idag på ca 1.2 Mkr. Vi behöver stadigvarande ca. 500 Tkr i likvida medel för de löpande utgifterna. Således finns utrymme för att nyttja 700 Tkr ur kassan. Då behöver ca 1.3 Mkr upplånas. En summa som avskrivs på ca 10–20 år, till en beräknad ränta på ca 4 %.

Beroende på hur utvecklingen av elpriset kommer se ut skulle en besparing på minst 100 tkr till upp emot 250 tkr årligen kunna förväntas.

Ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023

Ett beslut om att installera solceller i föreningen skall ske vid en föreningsstämma, men styrelsen ber här stämman om ett inriktingsbeslut för att jobba vidare och besluta med frågan.

Eftersom förhandlingar pågår kommer ytterligare information att ges vid föreningsstämman gällande bl. a. ekonomisk kalkyl.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att ge Styrelsen i uppdrag att ta fram ett färdigt förslag på installation av solceller utifrån ovan givna ekonomiska ramar samt att upphandla en lösning för färdigställande så snart som möjligt före sommaren för att kunna dra nytta av sommarens sol, alternativt att skjuta på upphandlingen till tidigt nästa vår.

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