



HSB BRF TULLEN

ÅRSREDOVISNING 2016



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, driftskostnader och fondavsättningar för t.ex. reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Med andra ord: 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 Stockholms 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.



Kallelse

Medlemmar i HSB:s Brf Tullen nr 623 i Nacka kallas till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 31 maj 2017 kl. 19.00 i lokalen på Gård 1, Diligensvägen 74-100. Glöm inte att ta med bostadsrättsbeviset eller legitimation.

Kom gärna redan vid 18.00 då vi bjuder på en på lättare förtäring med dryck.

Varmt välkomna!

Dagordning

- § 1. Öppnande av föreningsstämma
- § 2. Val av stämмоordförande
- § 3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- § 4. Godkännande av röstlängd
- § 5. Fastställande av dagordning
- § 6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
- § 7. Fråga om kallelse behörigen skett
- § 8. Styrelsens årsredovisning
- § 9. Revisoreernas berättelse
- § 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust, enligt den fastställda balansräkningen
- Förslag till resultatdisposition
- § 12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- § 13. Valberedningens redogörelse i fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter:



- a) styrelsen
 - b) föreningsvald revisor
 - c) valberedning
 - d) värdar
- § 14. Fastställande av antal ledamöter i styrelsen
- § 15. Val av styrelseledamöter
- § 16. Presentation av HSB-ledamot.
- § 17. Val av revisor och revisorssuppleant
- a) Revisor 1 år
 - b) Revisorssuppleant 1 år
- § 18. Val av valberedning
- § 19. Erforderligt val av representation i HSB
- § 20. Motioner
- a) Motion nr. 1: Bilkörning på gårdarna
 - b) Motion nr. 2: Fläderbuske gård 4
 - c) Motion nr. 3: Tvättstugan gård 4
 - d) Motion nr. 4: Matavfall
 - e) Motion nr. 5: Nattvandringar
 - f) Motion nr. 6: Omvandling av lokal till lägenhet - Ateljégruppen
 - g) Motion nr. 7: Grillplats gård samt Pergola gård 1
- § 21. Styrelsens förslag
- Förändring av föreningens stadgar
- § 22. Övriga frågor
- § 23. Stämmans avslutning



Org Nr: 716418-6954

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Org.nr: 716418-6954

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELE

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades den 25 november 1983 och registrerades den 12 mars 1984.
Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 367:2 och 367:6.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har 244 medlemmar och 194 lägenheter med bostadsrätter till en yta av 15 421 kvm. Av dessa ägs 13 av Nacka kommun och 1 av HSB Stockholm.
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.
Fastighetsbesiktning utifrån ny reviderad underhållsplan har utförts.
Totalt har 11 bostadsrätter bytt ägare under året.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 16 maj 2016.
Då två ledamöter avgått ur styrelsen under verksamhetsåret p.g.a. avflyttning behövde styrelsen kompletteras med två nya ledamöter.
Styrelsen kallade således till en extrastämma som avhölls den 12 oktober 2016.

Ett informationsmöte angående takomläggning och ett medlemsmöte har hållits under verksamhetsåret.

Styrelse

Dag Hervieu, ordförande	
Peter Blom, vice-ordförande	Avgick under verksamhetsåret.
Annika Simson	
Mari Bergman	Avgick under verksamhetsåret
Robert Kaye, vice ordförande när Peter Blom avgick	
Magnus Bernet	Invaldes vid extrastämma
Anki Scherlin	Invaldes vid extrastämma
Stefan Dahlgren, HSB-ledamot	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Robert Kaye
Magnus Bernet
Anki Scherlin

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.
Revisor har varit Jan Sterne med Svetlana Beliaeva som revisorssuppleant samt BO Revision AB.

Ombud till HSB:s distriktsstämma i Nacka/Värmdö har varit Dag Hervieu.

Representanter i Jarlabergs samfällighetsförening har varit Annika Simson (ordinarie) och Dag Hervieu (suppleant)

AC

Valberedning

Valberedningen har sedan årsstämman i maj bestått av Magnus Bernet (sammankallande), Karin Hallermalm samt Mikael Ståhl.

Då Magnus Bernet invaldes i styrelsen vid extrastämman avgick han ur valberedningen.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av följande personer, två i förening:

Mari Bergman och Peter Blom har lämnat styrelsen under verksamhetsåret och ersattes av Robert Kaye och Anki Scherlin som firmatecknare.

Dag Hervieu
Annika Simson
Mari Bergman
Peter Blom
Robert Kaye
Anki Scherlin

Arvoden

Styrelsen har, i enlighet med föreningsstämmans beslut, erhållit ett arvode som utgår med totalt 5 prisbasbelopp samt ersättning enligt HSBs resereglemente och förlorad arbetsförtjänst. Styrelsen har fördelat arvodet inom sig.

Styrelsens arvode för förlorad arbetsförtjänst utgår efter redovisad tid, dock maximalt till 0,5 prisbasbelopp.

Den föreningsvalde revisorn har erhållit 0,25 prisbasbelopp. Valberedningens arvode utgår med 0,1 prisbasbelopp som fördelats med 50 % till sammankallande och 50 % till övriga.

Värdar: Gårdshus 0,05 prisbasbelopp per år, gästlägenhet 0,05 prisbasbelopp per år, fritidslokal 0,03 prisbasbelopp per år.

Ansvarsområden för styrelsens ledamöter

-  Ordförande, Ekonomi & Facebook
Dag Hervieu
-  Vice ordförande, Aptus
Peter Blom ersattes av Robert Kaye
-  Sekreterare & administratör
Mari Bergman ersattes av Anki Scerlin
-  Mark & fakturor
Annika Simson

PS

Förvaltning

Brf Tullen har avtal med nedanstående företag.
Med HSB har vi fyra förvaltningsmöten och två kontraktsmöten per år.

HSB Stockholm (ekonomi, administration, förvaltning, snö, städ)
Folksam Fastighetsförsäkring
Jourföretaget Dygnet Runt
Nacka Drift och Skötsel AB (fastighetsskötsel och drift)
Nicator AB (markskötsel)
Trygga Hissar (hissar)
Inspecta (besiktning hissar)
Nordic Green Energy (elleveranser) Nacka Energi (elnät)
Fortum (fjärrvärme)
Alektum Group AB (inkasso)
Nacka Kommun (vatten och avlopp)
Säkerhetsintegrering Aptus (lås- och bokningssystem)
Mattab (entrémattor)
Bredbandsbolaget (bredband och IP-telefoni) ComHem (kabel-TV)
Södertörns plåt (takskottning)

Styrelsen har upprättat en budget för 2017 med en femårsprognos samt en verksamhetsplan.

Föreningens underhållsplan, som är en viktig byggsten i den framtida planeringen av underhållsåtgärderna i bostadsrättsföreningen, korrigeras och uppdateras en gång per år i samband med fastighetsbesiktningen.

Under året har ett avtal avseende en verksamhetsledartjänst tecknats med HSB. Tjänsten innehas av förvaltare Alexandra Rörström. Syftet med verksamhetsledartjänsten är utöver att styrelsen skall kunna fokusera mer på strategi och utveckling att verksamhetsledaren skall vara behjälplig vid det löpande arbetet samt upphandlingar m.m.

Drift

Föreningens fastighetsskötsel och drift sköts av Nacka Drift och Skötsel AB.

Administration

Den administrationsansvarige har ansvarat för in- och utgående post samt inköp av förbrukningsmaterial till styrelserummet. Till detta kommer även bokning av arbetsluncher samt inköp av förtäring vid styrelsesammankomster, planeringsdagar och medlemsmöten. 

Gästlägenheter och föreningslokaler

Gästlägenheten på gård 4 var i dåligt skick jämfört med motsvarande gästlägenhet på gård 1. Styrelsen tog beslut om uppfräschning samt ombyggnad för att ge åtkomst till dusch och toalett i direkt anslutning till gästrummet. Arbetet påbörjades i november och blev klart lagom till julhelgen.

Gymmet på gård 4 har byggts om till styrelserum.

Ombyggnaden av båda lokaler genomfördes av byggentreprenören Enatro AB.

Information

Föreningen använder flera kanaler för att informera medlemmarna. Föreningens hemsida brftullen.se ger medlemmarna de senaste nyheterna, information om föreningen samt all information som kan tänkas vara av intresse för de som bor i Brf Tullen. Arbetet med att förbättra innehållet på hemsidan har fortskridit, mycket med hjälp av frågor och förslag som kommer in till styrelsen@brftullen.se.

Viktig information läggs ut både på hemsidan och på informationstavlorna gårdarna, ibland även i portarna. Medlemmar kan anmäla sin e-post adress till Tullenbladet på föreningens hemsida brftullen.se. Styrelsen har börjat samla in e-post adresser under året och gjort de första utskicken. Listan har flyttats till en ny teknisk lösning som skall göra det lättare att använda.

Föreningen har även en Facebook-sida.

Tvättstugor

Föreningen ansvarar för tvätt- och sköljmedel till samtliga tvättmaskiner genom ett självdoseringssystem. Det tvätt- och sköljmedel som tillhandahålls är ett av de mest effektiva på marknaden och ur allergisynpunkt mycket skonsamt.

Bokning av tvättid görs via Aptus-systemet.

Lokalvård

Under 2016 har HSB Städ skött om trappstädningen i föreningen. I mars sades avtalet upp, uppsägningstiden löpte t.o.m. 31/12 2016, och styrelsen gjorde en sedan ny upphandling genom att ta in offerter från olika aktörer på marknaden, inklusive HSB Städ. Beslut togs därefter om att fortsätta att anlita HSB Städ, då ett bättre avtal hade erbjudits än tidigare. 

Mark

Under 2016 har firman Nicator varit föreningens markentreprenör. Marksyn har utförts för att fastställa behoven vid 2 tillfällen, vår (19/4) samt höst (25/10).

Lekplatsbesiktningar har utförts en gång per gård.

På baksidorna av gårdarna har träd fortsättningsvis gallrats bort på den s.k. naturmarken.

Underhållsbeskrivning av samtliga fruktträd beställdes.

På stämman 2016 kunde inte beslut ang. nytt förslag på grillplats tas då medlemmarna inte kände att de kunde ta ställning till det förslag som presenterades. Föreningens revisor föreslog då att styrelsen skulle ta fram en mer bearbetad och utförligare projektplan och presentera den på ett separat medlemsmöte, vilket bifölls av stämman.

Då gårdarna är slitna, inte minst efter föreningens takrenovering, fattade styrelsen sedan ett beslut om att båda gårdarnas markytor ska renoveras mer genomgående. Kontakt togs med HSB Mark för konsultation och det beslutades att en gård per år ska renoveras för att sprida ut kostnaderna. HSB Mark har sedan anlitats för att ta fram en plan i samarbete med delar av styrelsen samt två representanter för gård 4, som är den gård som ska renoveras först.

Snöröjning

Under 2016 har föreningens snöröjningsentreprenör varit HSB Mark.

De har utfört plogning, skottning och halkbekämpning och resultatet har varit bra.

För snöröjning av taken har föreningen avtal med Södertörns Plåt.

Takrenovering

Under 2016 har takrenoveringen fortsatt på gård 4, Diligensvägen 3–37. Renoveringen har gått planenligt och blev sedan färdig kring årsskiftet 2016-2017.

Protokollförda byggmöten har hållits varannan vecka och föreningens representant på byggmöten har varit Annika Simson.

Installationen av värmeåtervinning

Ljudproblemen från de nya värmeåtervinningspumparna fortsatte, trots entreprenörens omfattande försök till åtgärder, som bl.a. ljudisolering av tak, pumpar, rör, etc. Pumparna kunde därför fortfarande inte gå med den kapacitet som skulle medföra besparingar för föreningen. Dessa stängdes därför av helt tills problemen har blivit åtgärdade.

I september meddelades det sedan plötsligt att installationsfirman hade gått i konkurs.

Därefter har föreningens förvaltare, på uppdrag av styrelsen, anlitat konsulter för utredning av problemen med vibrationsljuden.

TL

Jarlabergs samfällighetsförening

Jarlabergs Samfällighet består av två representanter vardera från Jarlabergs sju bostadsrättsföreningar samt två representanter från Egna Hem, som utgörs av 22 st. friköpta radhus på Landåvägen.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar.

Samfälligheterna omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till P-husen, parkeringsplats vid Volvo.

Därutöver ansvarar samfälligheten för distribution av radio och tv-program, vissa parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för hushållssopor, vatten och avlopp.

Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för grovsophämtningen, om man har den tjänsten. Även fastigheten vid Fyrspannsvägen 1 innehas av föreningen.

Samfälligheten har tecknat avtal med Cemi AB för den ekonomiska, tekniska och administrativa förvaltningen.

Brf. Tullens representanter i samfälligheten under 2016 har varit Annika Simson, ordinarie och Dag Hervieu som suppleant.

Styrelsens slutord

I likhet med föregående verksamhetsår har styrelsens strategi varit ett långsiktigt tänkande.

En grundtanke i strategin har varit en satsning på våra byggnader och utomhusmiljön.

Under föregående verksamhetsår tid och arbete ägnats åt tre stora projekt; takomläggning utbyte av föreningens hissar samt värmeåtervinning.

De två förstnämnda har slutförts med lyckat resultat.

Vad gäller värmeåtervinningen är detta ett projekt som inte alls varit lyckosamt och kulmen nåddes när leverantören Cistes mycket oväntat gick i konkurs.

Styrelsen har tillsammans med förvaltare samt advokat försökt få till stånd lösningar för de boende.

Ovannämnda verksamhetsledaravtal är en direkt följd bl.a. av projektet med värmeåtervinningen.

Styrelsen vill minimera risken att hamna i en sådan situation igen.

Under kommande verksamhetsår skall bl.a. en förnyelse och uppfräschning av föreningens gårdar prioriteras.

Vi tackar alla medlemmar och avgående styrelsemedlemmar för ett gott samarbete under 2016. 

Styrelsen

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	12 576 151	12 580 816	12 336 110	12 168 986	12 157 073
Resultat efter finansiella poster	640 749	1 248 791	670 276	367 954	299 236
Årsavgift*, kr/kvm	797	793	783	774	774
Belåning, kr/kvm	10769	9 085	7 879	7 903	7 924
Soliditet, %	13%	15%	16%	15%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 984 022	0	11 132 591	-1 708 765	1 248 791
Resultatdisposition			788 846	459 945	-1 248 791
Årets resultat					640 749
Belopp vid årets slut	13 984 022	0	11 921 437	-1 248 820	640 749

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-1 248 820
Årets resultat	<u>640 749</u>
	-608 071

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 192 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-663 755
Balanserat resultat	<u>-1 136 316</u>
	-608 071

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ff

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 576 151	12 580 816
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 721 156	-6 553 353
Övriga externa kostnader	Not 3	-140 833	-161 985
Planerat underhåll		-663 755	-3 154
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-323 208	-332 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 610 901	-2 610 901
Summa rörelsekostnader		-10 459 853	-9 662 131
Rörelseresultat		2 116 298	2 918 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 272	5 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 482 820	-1 675 372
Summa finansiella poster		-1 475 548	-1 669 895
Årets resultat		640 749	1 248 791

11



Org Nr: 716418-6954

HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 132 625 198 135 236 099

Pågående nyanläggningar

Not 8 50 984 954 20 732 469

183 610 152 155 968 568*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

183 610 652 155 969 068**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

10 481 116 10 750 827

Övriga fordringar

Not 10 1 774 2 887

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 489 667 450 849

10 972 557 11 204 562

Kassa och bank

Not 12 10 000 10 000

Summa omsättningstillgångar

10 982 557 11 214 562**Summa tillgångar**

194 593 210 167 183 631

K

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

13 984 022

13 984 022

Yttre underhållsfond

11 921 437

11 132 591

25 905 45925 116 613*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 248 820

-1 708 765

Årets resultat

640 749

1 248 791

-608 071-459 974

Summa eget kapital

25 297 38824 656 639**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

165 690 466

139 199 559

165 690 466139 199 559*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 000 000

1 424 901

Leverantörsskulder

947 602

470 454

Skatteskulder

4 012

0

Övriga skulder

Not 16

74 785

1 161

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 578 956

1 430 917

3 605 3553 327 433

Summa skulder

169 295 821

142 526 992

Summa eget kapital och skulder**194 593 210****167 183 631**

18

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	640 749	1 248 791
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 610 901	2 610 901
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 251 650	3 859 692
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 705	-20 750
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	702 823	-323 796
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 916 768	3 515 146
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-30 252 485	-20 732 469
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-30 252 485	-20 732 469
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	26 066 006	18 663 327
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	26 066 006	18 663 327
Årets kassaflöde	-269 711	1 446 004
Likvida medel vid årets början	10 760 827	9 314 823
Likvida medel vid årets slut	10 491 116	10 760 827

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



HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

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 1 268 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 93 250 614 kr.

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 335 310	12 273 972
Hyrer	97 880	100 800
Övriga intäkter	183 170	235 654
Bruttoomsättning	12 616 360	12 610 426
Avgifts- och hyresbortfall	-30 800	-29 610
Hyresförluster	-9 409	0
	12 576 151	12 580 816
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	658 099	876 596
Reparationer	852 880	937 192
El	652 765	443 087
Uppvärmning	1 782 929	1 683 919
Vatten	771 795	772 039
Sophämtning	334 626	222 209
Fastighetsförsäkring	164 189	156 370
Kabel-TV och bredband	556 428	559 628
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	403 050	390 508
Förvaltningsarvoden	490 379	441 794
Övriga driftkostnader	54 016	70 011
	6 721 156	6 553 353
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 848	26 441
Administrationskostnader	69 535	74 194
Extern revision	17 625	14 900
Konsultkostnader	5 625	21 250
Medlemsavgifter	25 200	25 200
	140 833	161 985
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	222 500	221 500
Revisionsarvode	11 125	11 100
Övriga arvoden	12 465	14 572
Sociala avgifter	76 818	77 191
Övriga personalkostnader	300	8 375
	323 208	332 738
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 900	4 999
Ränteintäkter skattekonto	155	180
Övriga ränteintäkter	1 217	298
	7 272	5 477
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 195 555	1 619 653
Övriga räntekostnader	287 265	55 719
	1 482 820	1 675 372

A

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 7

Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

Taxeringsvärde mark - bostäder

Taxeringsvärde mark - lokaler

Summa taxeringsvärde

139 951 216

7 948 000

147 899 216

-12 663 117

-2 610 901

-15 274 018

132 625 198

159 899 000

103 200 000

0

263 099 000

139 951 216

7 948 000

147 899 216

-10 052 216

-2 610 901

-12 663 117

135 236 099

131 899 000

15 862 000

74 600 000

0

222 361 000

Not 8

Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde

Årets investeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

20 732 469

30 252 485

50 984 954

0

20 732 469

20 732 469

Not 9

Aktier, andelar och värdepapper

Ingående anskaffningsvärde

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Andel i HSB Stockholm

500

500

500

500

500

500

Not 10

Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

Skattefordran

1 774

0

1 774

1 619

1 268

2 887

Not 11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

489 667

489 667

450 849

450 849

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12

Kassa och bank

Handkassa

10 000

10 000

10 000

10 000

Not 13

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Yttre uh fond

Balanserat resultat

Årets resultat

13 984 022

0

11 132 591

-1 708 765

1 248 791

788 846

459 945

-1 248 791

640 749

13 984 022

0

11 921 437

-1 248 820

640 749

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka****Noter** **2016-12-31** **2015-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11034470	0,79%	2017-01-22	28 590 062	0
SBAB	25464834	0,77%	2017-09-04	26 403 927	1 000 000
SBAB	25582462	0,80%	2017-01-29	16 945 181	0
SBAB	25582519	0,80%	2017-01-25	15 975 805	0
SBAB	25743768	0,83%	2016-06-27	15 951 808	0
Swedbank	2751827326	3,31%	2019-06-11	15 951 807	0
				119 818 590	1 000 000

Byggnadslån

SBAB	0,74 -0,88%	2018-03-29	46 871 876
			46 871 876

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 165 690 466

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 114 818 590

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 177 880 000 177 880 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 1 000 000 1 424 901

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	73 824	0
Övriga kortfristiga skulder	961	1 161
74 785		1 161

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	87 325	85 892
Förutbetalda hyror och avgifter	1 028 896	958 756
Övriga upplupna kostnader	462 735	386 269
1 578 956		1 430 917

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



Org Nr: 716418-6954

HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 15/5-17


Ann-Christine Scherlin


Annika Simson

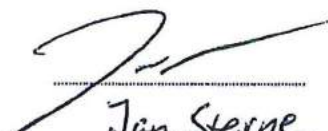

Dag Hervieu


Magnus Bernet


Robert Kaye


Stefan Dahlgren

Vår revisionsberättelse har 2017-05-18 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jan Sterne
Av föreningen vald revisor


Pontus Stormsköld
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tullen nr 623 i Nacka, org.nr. 716418-8954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tullen nr 623 i Nacka för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassalöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Tullen nr 623 i Nacka för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 18 15-2017



Pontus Stormsköld

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



Valberedningen BRF Tullen

Valberedningen föreslår att arvoden enligt följande utgår för kalenderåret 2017:

- Styrelsens arvode utgår med 0,6 prisbasbelopp per ledamot, vilket fördelas på det sätt styrelsen beslutar.
- Styrelsens ersätts för eventuella resekostnader enligt HSB:s resereglemente, samt för förlorad arbetsinkomst efter redovisad tid, dock totalt högst 0,5 prisbasbelopp.
- Den föreningsvalda revisorns arvode utgår med 0,25 prisbasbelopp.
- Valberedningens arvode utgår med 0,1 prisbasbelopp, vilken fördelas med 50% till ordförande och 50% till övriga ledamöter.
- Vårdars arvode utgår med 0,05 prisbasbelopp för gårdshus samt 0,05 prisbasbelopp per år för gästlägenhet.

Styrelse 2016/17

	Vald till
Dag Hervieu	2018
Annika Simson	2018
Robert Kaye	2017
Mari Bergman (avträtt oktober 2016)	
Peter Blom (avträtt oktober 2016)	
Anki Scherlin (fyllnadsval oktober 2016)	2017
Magnus Bernet (fyllnadsval oktober 2016)	2017

Styrelse 2017/18

Valberedningen föreslår att antalet ledamöter fastställs till 8 Förslag till ledamöter att väljas på Årsstämman:

Robert Kaye	Omval, 2 år
Anki Scherlin	Omval, 2 år
Magnus Bernet	Omval, 1 år
Gigi Carlsson	Nyval, 2 år
Svetlana Belaieva	Nyval, 2 år
Anna Ekberg	Nyval, 1 år

Styrelsen konstituerar sig själva efter valet (dvs utser ordförande, sekreterare etc.)

Förslag till val av Revisorer på 1 år

Jan Sterne	Ordinarie
Qi Min	Suppleant

Nacka 2014-05-15

Mikael Ståhl, Ordförande Karin Hallermalm



Motioner

Motion 1

Bilkörning på gårdarna

Bilkörning på gården förekommer väldigt ofta. En orsak är att bommen på vår gård är enkelt byggd –**MED MAGNET-Just** därför skulle styrelsen överväga bygga om. Bommen ska ha egen nyckel som alla bommar i området har.

Hälsningar Bratoi Talaba D74.

Styrelsens svar

Under den senaste tiden har bilkörningen på gårdarna ökat och då bommarna allt för ofta inte stängs efter att bilen lämnat gården föreslår styrelsen att stämman uppdrar åt styrelsen att se över möjligheterna att förse bommarna med lås som kräver nyckel för att öppna. De hushåll som vill ha möjlighet att använda bommarna får kvittera ut nyckel till självkostnadspris.

Styrelsen föreslår stämman att *bifalla* motionen.

Motion 2

Jag tycker att:

Fläderbuskaget på den norra sidan mot garaget (Diligensvägen 3)

bör klippas alt. tas bort helt då det ser risigt ut och dessutom skymmer utsikten.

Gösta Jonsson, Diligensvägen 3

Styrelsens svar på motionen.

2016 påbörjades en utökad beskärning av buskagen, bl.a Fläder och Forsythia, på baksidan av gård 4 mot Diligensgaraget.

Styrelsen har beställt en plan för en övergripande renovering av gård 4:as markmiljö där D3 ligger, framför allt på innergården.

Vid motionssvarets tillblivande hade ännu inte kostnaden för utförandet av planen presenterats.

I det fall att det inte finns ekonomiskt utrymme för utbyte av vissa växter till lägre sorter på baksidan av gård 4 mot Diligensgaraget, kommer den utökade beskärningen av bl.a. Fläder ändå att fortsätta där under 2017.

Att tänka på är att ett fullständigt borttagande av buskage bl.a. kan medföra att boende på de lägre planen kan uppleva att insynen i lägenheten ökar på ett oönskat sätt.

Växtligheten har även funktionen som vindfång och för upptagning av dagvatten.



Styrelsen föreslår därför föreningsstämman att delvis bifalla motionen, d.v.s. utbyte till mer lågväxande sort/-er om ekonomiskt utrymme finnes, alternativt fortsatt utökad klippning/beskrining av buskaget.

Motion 3

Tvättstugan gård 4

Det behövs 2 nya torkskåp i tvättstugan på gård 4, då dessa är slitna.
”Pinnarna” som tvätten hängs upp på är skadade, vilket gör att man riskerar att skada tvätten.

Gösta Jonsson

Styrelsens svar

Inköp av utrustning till föreningens tvättstugor ingår i den normala översynen som ligger inom ramen för styrelsens förvaltningsansvar.

Styrelsen noterar motionärens önskan och kommer att se över tvättstugornas utrustning snarast.

Styrelsen anser därmed att motionen är *besvarad*.

Motion 4

Matavfall

Tillsammans kan vi i samfälligheten, med små medel som att ta vara på vårt matavfall, bidra till ett mer hållbart samhälle. Dessutom minska kostnaderna för sophämtning. Årskostnaden för sophantering var ca 220 000 kr (*enligt bokslutet för 2015*). Om denna avgift helt är kopplat till avfallstömning så skulle besparingen kunna hamna på mellan ca 60000 - 80000 kr/år baserat på antagandet att mellan 30 % och 40 % av hushållsavfall utgörs av matavfall. Tömningen av matavfallet är avgiftsfri.

Motionens syfte är att styrelsen för HSB Tullen ska undersöka om det är möjligt och önskvärt att ansluta till matavfallsinsamlingen inom Nacka kommun.

Jag föreslår att stämman beslutar att:

- undersöka möjligheterna att ansluta till matavfallsinsamlingen inom Nacka kommun.
- undersöka om det är av intresse för medlemmarna.
- undersöka de formella och praktiska detaljerna kring detta.

För mer information:

Nacka kommuns hemsida:

<http://www.nacka.se/boende-miljo/avfall/sophamtning/matavfall/anmalan/flerbostadshus/>

Matavfallsmängder i Sverige – Naturvårdsverket (Se sid 16)



<https://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer6400/978-91-620-8694-7.pdf?pid=11891>

Sara Svanberg Foss

Diligensvägen 76

Styrelsens svar

Styrelsen håller med om allt som motionären skriver i sin motion. Dock anser styrelsen att matavfallsfrågan bör diskuteras inom hela Samfälligheten då området har en gemensam sopsug.

Styrelsen föreslår stämman att **bifalla** motionen i sin helhet och föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att:

- undersöka möjligheterna att ansluta till matavfallsinsamlingen inom Nacka kommun.
- undersöka om det är av intresse för medlemmarna
- undersöka de formella och praktiska detaljerna kring detta.

I uppdraget skall även ingå att diskutera matavfallsfrågan i Jarlabergs samfällighetsförening.

Motion 5

Organiserade återkommande nattvandringar i Jarlaberg

Bakgrund:

Tryggheten och trivseln i Jarlaberg är på väg att försvinna och området håller på att förslummas med grupper av barn och ungdomar som driver omkring i området på kvällar och nätter och bland annat smäller av raketer/fyrverkerier/annat dag som natt. I förlängningen riskerar området att drabbas av klotter och skadegörelse på fordon, busskurer, byggnader och innergårdar/lekplatser vilket i sin tur ger området dåligt rykte.

För att bryta trenden och få ett slut på detta otyg föreslås att alla föreningar i Jarlaberg, förslagsvis genom Jarlabergs Samfällighetsförening, organiserar återkommande nattvandringar som genomförs ideellt av de boende i området. Genom nattvandringar och närvaro av vuxna personer blir inte längre dessa barn och ungdomar "osynliga".

Det borde ligga i alla Jarlabergs bostadsrättsinnehavares intresse att vända trenden så att värdet på våra bostäder inte minskar på grund av att området upplevs som otryggt och otrivsamt.

Jag föreslår att stämman beslutar att:

-ge styrelsen i uppdrag att driva frågan i Jarlabergs samfällighetsförening och rapportera status genom information på Tullens hemsida och i Tullenbladet

-Ge styrelsen i uppdrag att undersöka intresset hos de boende i Tullen om deltagande på nattvandringar

Magdalena Jivebäck

Diligensvägen 94, 1 tr



Styrelsens svar

Styrelsen anser att nattvandringar är ett bra initiativ som bör uppmuntras. Styrelsen föreslår därför att **bifalla** motionen i sin helhet och att stämman uppdrar styrelsen att:

- ta upp och driva frågan om nattvandringar i Jarlabergs samfällighetsförening.
- undersöka intresset för nattvandringar bland de boende i bostadsrättsföreningen Tullen.
- utifrån visat intresse organisera nattvandringar Jarlaberg tillsammans med övriga intresserade föreningar i Jarlaberg.

Motion 6

Omvandling av lokal till lägenhet – Ateljégruppen

Ateljégruppens lokal på baksidan av Dv 96 (mot allén) nyttjas exklusivt och sporadiskt av några få medlemmar. Upplåtelsen ger inga direkta inkomster till föreningen. Den ursprungliga tanken med lokalen och upplåtelseformen är en kvarleva från Jarlabergs begynnelse och har nu spelat ut sin roll.

Brf Tullen är en stor förening och för att driva verksamheten på bästa sätt är det brukligt att styrelsen har en egen styrelselokal till sitt förfogande. Ateljégruppens lokal passar utmärkt som styrelselokal då lokalen är ändamålsenligt för styrelseverksamhet och då bortfallet i hyresintäkt från nuvarande nyttjare är försumbar.

Ett alternativt nyttjande av lokalen är att hyra ut den, utan besittningsskydd men till marknadsmässig hyra, till en näringsidkare.

Jag föreslår att stämman beslutar att:

- Ateljégruppens lokal omvandlas till styrelselokal
alternativt
- Styrelsen hyr ut lokalen till en marknadsmässig hyra till en näringsidkare

Magdalena Jivebäck Diligensvägen 94.

Styrelsens svar

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt en översyn över de gemensamhetslokaler som föreningen disponerar.

Tyvärr har arbetet med att få fram ett konstruktivt förslag på användningsområde för ateljégruppens lokal inte fullföljts ännu.

Styrelsen håller med om att ateljégruppens lokal behöver repareras. Styrelsen har under verksamhetsåret byggt om tidigare solarium/gym till styrelserum så den första delen av motionärens förslag faller därmed.



För närvarande pågår diskussioner om att hyra ut lokalen till näringsidkare i området men diskussionerna har inte gått i mål.

Icke desto mindre behöver lokalen användas mer flitigt än vad som nu är fallet och för att det skall bli verklighet behöver lokalen repareras.

Styrelsen föreslår stämman att **bifalla** motionen samt uppdra åt styrelsen att:

-Se till att ateljégruppens lokal repareras så att den kan hyras ut till marknadsmässig hyra till en näringsidkare.

Motion 7

Grillplats gård 1 samt Pergola gård 1

Vi föreslår att grillplatsen behålls där den ligger idag. Där är den "ur vägen" för barn och föräldrar som vill leka/vara på de platser som idag finns tillgängliga och behöver alltså ej upplevas som störande eller dylikt för dem som vill komma undan eventuell grillrök. Skulle grillplatsen flyttas så hamnar den nästintill mitt i leken och kommer troligen att kunna upplevas störande för alla andra som inte vill andas rök men ändå kunna trivas och vara på gården samtidigt. Vårt förslag är sålunda att den behålls där den ligger idag men att platsen däremot rustas upp! Marken direkt under grillen bör stenbeläggas (alt. annat material än gräs) för att lätt kunna hållas rent och även platsen där borden vanligtvis står bör snyggas till och åtgärdas något. Ett tak över själva grillen kan också byggas till och som också kan sträcka sig ut över själva bordet/en för att skapa mysfaktor. Den absolut i särklass bästa platsen för att ha borden och grillen är just där den är idag då det är just där som solen också skiner längst en sommardag. Det är också runt grillen som man står och pratar och diskuterar. Vill man verkligen ha detta där nuvarande pergola idag är? Vi anser att det är betydligt bättre att ha en något avskild del av gården för detta ändamål.

Vi föreslår avslutningsvis således att stämman beslutar att behålla platsen för grillen där den är idag och rustar upp istället för att flytta hela eller delar av den.

MVH,

Gigi Carlsson och Nigel Craig

Diligensvägen 96

Styrelsens svar

Styrelsen har beställt en plan för en övergripande renovering av gård 4:as markmiljö.

En ny renoveringsplan även för gård 1 kommer att tas fram. Ett beslut har fattats om att renovera en gård per år, så att ett ekonomiskt utrymme ska finnas för en genomgripande renovering.

Styrelsen har i dag inga konkreta planer på att ta bort någon grillplats på gård 1 eller på att flytta den.

På gård 4 har ett par av medlemmarna varit engagerade och medverkat i framtagandet av planen för den gården.

Styrelsens intention är att så även ska ske i samband med framtagandet av gård 1:s renoveringsplan och föreslår därför att motionärerna själva medverkar i framtagandet av denna.

När planen är färdigställd kommer den att presenteras på ett medlemsmöte.

I det fall att motionärerna godkänner det föreslår styrelsen föreningsstämman att den adjungerar Gigi Carlson och Nigel Craig till styrelsen i syftet att medverka i framtagandet av en renoveringsplan för gård 1.

Styrelsen anser därmed motionen vara besvarad

Styrelsens förslag 1

HSB Bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka förändrar sina stadgar

Bakgrund

Varför behöver vi förändra våra stadgar?

Till att börja med är bostadsrättsföreningens stadgar ett komplement till bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar (föreningslagen) och att alla bostadsrättsföreningar måste ha stadgar.

Den 1 juli 2016 trädde en rad förändringar i föreningslagen i kraft och som följd flera förändringar. HSB:s normalstadgar strider nu mot lag och alla HSB:s bostadsrättsföreningar kommer därmed att anta nya stadgar. De nya stadgarna ska av styrelsen till en föreningsstämma som hålls senast 30 juni 2018 lägga fram förslag till ändringar av stadgarna så att de överensstämmer med lagen. Enligt HSB:s riktlinjer ska processen inledas så fort som möjligt.

De viktigaste förändringar innefattar bland annat Föreningsstämman, kallelse och dagordning, rösträtt samt konstituering och firmatecknare. Det har också blivit tydligare gällande bostadsrättshavarens ansvar och bostadsrättsföreningens ansvar samt mer tydligt om vilka förverkandegrunder av lägenhet som finns.

Se även:

<https://www.hsb.se/stockholm/medlem/bostadsrattsforening/bytastadgar/de-viktigaste-andringarna/>



Styrelsen föreslår att Föreningsstämman beslutar att anta förslaget till förändrade stadgar. Beslutet om stadgarna tas av medlemmarna på två stämmor det vill säga först vid en ordinarie stämma och därefter vid en extrastämma efter sommaren 2017.

STADGAR

för

HSB Bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen samt tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Nacka

Samverkan

§ 3

Föreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i detta följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i föreningen. Föreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB. Föreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda föreningen i förvaltningen av föreningens angelägenheter och handhavandet av dess räkenskaper och medelsförvaltning.



Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas av den som är medlem i HSB och kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseenden sökanden.

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grunder.

§ 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor innan ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.



Föreningsstämma, kallelse mm

§ 9

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång. Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast 6 veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma ska behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna skicka skriftlig information via elektroniska hjälpmedel vilket också anges i lag.

Motionsrätt

§ 10

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

Dagordning

§ 11

På ordinarie stämma ska förekomma:

1. Stämman öppnas
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd samt närvarorätt
5. Fastställande av dagordningen



6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av en eller två rösträknare
 7. Fråga om kallelse behörigen skett
 8. Styrelsens årsredovisning
 9. Revisorernas berättelse
 10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
 11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter samt valberedningen
- Antalet styrelseledamöter, revisorer och valberedare ska fastställas innan valet
14. Val av styrelseledamöter, ordförande och suppleanter
 15. Val av revisor/er och suppleant
 16. Val av valberedning
 17. Erforderligt val representation i HSB och presentation av denne
 18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
 19. Stämman avslutas

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§ 12

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen det vill säga har betalt årsavgift eller insats.

Ombud och biträde

§ 13

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet.



Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Medlemmen får företrädas eller biträdas av den person som medlemmen önskar.

Beslut vid stämma

§ 14

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

Föreningsstämman beslutar om en icke-medlem har rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Beslutet ska vara enhälligt för att vara giltigt.

Valberedning

§ 15

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande/ordförande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma. Valberedningen ska även lämna förslag på arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsen och revisorerna.

Styrelse

§ 16

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 17

Styrelsen utser inom sig sekreterare och vid önskemål vice ordförande. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen. Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§ 18

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den



mening som ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 19

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 29.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 20

Revisorerna ska till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor innan föreningsstämma samt att underlag ges revisorerna 6 veckor innan ordinarie stämma. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorernas i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 21

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader för löpande verksamhet, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senaste vardagen för varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, viss el såsom trappuppgångar, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.



§ 22

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2, 5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättsinnehavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Föreningen kan genom beslut av styrelsen ta ut avgift för andrahandsupplåtelse, avgiftstaket är högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Vid uthyrning kortare tid än ett år justeras avgiften neråt.

Underhållsplan

§ 23

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 24

Inom föreningen ska fond för yttre underhåll upprättas och fond för inre underhåll bestäms av föreningen. Om en fond för inre underhåll upprättas gäller uttag ur denne endast bostadslägenheter.

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 23. Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden om sådan finns upprättad. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska, efter erforderlig underhållsfondering i enhetlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.



Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 25

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dess stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Förutsättningen för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 29. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenhet omfattar bland annat:

- ytskikt på rummens 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,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster, isolerglaskassett exklusive takfönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar som är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer

- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare eluttag och fasta armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare
- elektrisk golvvärme. Nyinstallation kräver styrelsens tillstånd.
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- samtliga elledningar

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. Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskompiment har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler och ventilationsdon. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och ursprungligt golv, tak, lägenhetsavskiljande vägg eller bärande vägg. Bostadsrättsföreningen ansvarar för vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen har försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) som föreningen har försett lägenheten med. Föreningen svarar för brevlåda, postboxar och staket.



§ 26

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 25 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 27

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 28

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavaren för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar, ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten gäller även vid förändringar utanför den egna lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 30 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 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 vårdlöshet 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 på annat sätt vanvårdas 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. Vägra tillträde - om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt till 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 synnerligen vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs.

10. Brottsligt förfarande - om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 32

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB och såvitt gäller p 2 och 3 även HSB Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändringar av dessa stadgar. Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat om utträda ur HSB enligt § 14
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.



Upplösning

§ 33

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor

Godkännes

HSB Stockholm ek. för.

Firmatecknarnas namnteckning

Firmatecknarnas namnteckning bevitnas



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för:.....att

företräda bostadsrättsinnehavaren.....

Lägenhetsnummer:.....i Brf Tullen 623.

Bostadsrättsinnehavarens egenhändiga namnteckning:

.....

Namnförtydligande:.....

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor