



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Illern
i Jarlaberg kallas till föreningsstämma.

Tid: Måndag den 24 april 2023 kl. 19.00.

Plats: Gårdshuset gård 15

Dagordning

- 1 Öppnande av föreningsstämman
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av ordförandens val av stämmosekreterare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om icke medlemmars rätt att närvara på stämman
- 6 Fastställande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordförande justera dagens protokoll
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisor(er) och suppleant(er)
- 20 Val av revisor(er) och suppleant(er)
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Erforderliga val till HSB (distriktsstämmor)
- 24 Behandling av från styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor
 - a) Valberedningens förslag till, och val av, ledamöter till samfälligheten
 - b) Förslag till uppdaterade föreningsstadgar, första läsningen
- 25 Behandling av från medlemmar anmälda ärenden (motioner)
- 26 Föreningsstämmans avslutande

Efter föreningsstämmans formella del svarar styrelsen på allmänna frågor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ILLERN NR 285 I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter/medlemmar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 369:6 och 369:7 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns 235 lägenheter varav fyra ägs med bostadsrätt av HSB Stockholm.

Lägenhetsytan är 18 397 kvm. Lokalarea uppgår till 370 kvm.

Föreningen bildades den 14 februari 1986 och registrerades den 23 juni 1986. Byggåret är 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, styrelseansvarsförsäkring, samt en tilläggsförsäkring (allrisk) för konstverken på gård 16.

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett. 2021 var antalet överlåtelser 17. För att bli medlem i Brf Illern krävs medlemskap i HSB Stockholm. Vid årsskiftet 2022-23 hade föreningen 327 medlemmar, vilket var 15 fler än vid årsskiftet 2021-22. Under året tillkom 32 medlemmar och 17 medlemmar lämnade föreningen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21.

Styrelse

Styrelsen hade fram till årsstämman 2022-04-21 följande sammansättning:

| | |
|-----------------|--------------------------------------------------|
| Peter Wilander | Ordförande (ekonomi) |
| Lars Dahlgren | Sekreterare, vice ordförande (ekonomi) |
| Kaddy Dampha | Ledamot (ekonomi, gemensamhetslokaler) |
| Erik Backman | Ledamot (fastigheterna) |
| Kjell Åkerblom | Ledamot (fastigheterna) |
| Thomas Macklin | Ledamot (mark och trädgård, information) |
| Bengt Sundqvist | Ledamot (avtal) |
| Ingalill Broms | Ledamot (mark och trädgård, gemensamhetslokaler) |
| Yvonne Borg | HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm |

Efter årsstämman 2022-04-21 fick styrelsen följande sammansättning:

| | |
|-----------------|--------------------------------------------------|
| Olof Olsson | Ordförande (ekonomi, kommunikation) |
| Lars Dahlgren | Sekreterare, vice ordförande (ekonomi) |
| Erik Backman | Ledamot (fastigheterna) |
| Kjell Åkerblom | Ledamot (fastigheterna) |
| Thomas Macklin | Ledamot (mark och trädgård) |
| Bengt Sundqvist | Ledamot (avtal) |
| Ingalill Broms | Ledamot (mark och trädgård, gemensamhetslokaler) |
| Madeleine Benn | Ledamot (mark och trädgård, gemensamhetslokaler) |
| David Sundgren | Ledamot (ekonomi, kommunikation) |
| Yvonne Borg | HSB-ledamot utsedd av HSB Stockholm |

Kommentar: Olof Olsson tillträdde posten som ordförande vid styrelsemötet 2022-06-13. Tiden från stämman 2022-04-21 till 2022-06-13 leddes styrelsen av Yvonne Borg.

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, från årsskiftet 2021-22 och fram till stämman 2024-04-21 tecknats av Peter Wilander, Lars Dahlgren, Bengt Sundqvist och Erik Backman (två i förening). Från och med stämman 2022-04-21 fram till årsskiftet 2022-23 tecknades föreningens firma av Lars Dahlgren, Erik Backman Bengt Sundqvist och David Sundgren, den sistnämnde från 2022-05-09, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bo Waldelius och Hans Peters (suppleant), valda av föreningen, samt revisorn Joakim Häll för Bo Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Norling (sammankallande) Ulf Roos och Joakim Bjärkeback. Från och med november 2022 har valberedningen bestått av Per Norling och Ulf Roos.

Värdar/värdinnor

Lena Magnusson har fungerat som värdinna för gästrummen och festlokalerna.

Arvoden

Årsstämman 2022-04-21 beslutade följande arvodesfördelning:

Styrelsen ska arvoderas med sex (6) prisbasbelopp (2022 var ett prisbasbelopp 48 300 kr) med avsikt att ordföranden ska arvoderas med 1,5-2 prisbasbelopp och resten fördelas på övriga styrelseledamöter. Utöver detta förslås styrelsen få ytterligare 1,5 prisbasbelopp att disponera enligt följande: 1/3 prisbasbelopp till föreningsvald revisor, 1/3 prisbasbelopp till gårdsvärdinnor och 1/3 prisbasbelopp till valberedningen. Resterande ½ prisbasbelopp kan användas till särskilda insatser i föreningen, eller till styrelseledamöter, revisorer, gårdsvärdinnor och valberedning.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva (11) protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft planerings- och strategikonferens under en heldag. Informationsmöte för medlemmarna om ekonomi ägde rum 23 november.

Underhållsplan

Styrelsen arbetar efter en 50-årig underhållsplan. Planen är digitaliserad hos HSB Stockholm. I det ekonomiska arbetet planeras avsättningar att täcka de kostnader som är knutna till det periodiska underhållet och som finns upptagna i underhållsplanen.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är liksom övriga bostadsrättsföreningar i Jarlaberg och egnahemsföreningen medlem i Jarlabergs samfällighetsförening och representeras där av en styrelseledamot och en suppleant. Under 2022 var Ingalill Broms (ordinarie ledamot) och Thomas Macklin (suppleant) Illerns styrelserepresentanter i samfälligheten fram till samfällighetens årsstämma i september. Därefter har föreningen representerats i samfällighetsstyrelsen av Ingalill Broms (ordinarie ledamot) och Olof Olsson (suppleant).

Samfälligheten ansvarar för, och förvaltar, Jarlabergs tre parkeringshus och gästparke- ringar i anslutning till parkeringshusen, före detta panncentralen F1:an, en parkerings- plats vid Bilia samt en handikapparkering vid Fyrspannsvägens inre vändplan. Samfälligheten ansvarar vidare för skötsel av parkvägar, parkvägsbelysning, planteringar och gräsytor som inte hör till de enskilda föreningarna, sopsugsanläggning, samt anlägg- ningar för vatten och avlopp.

Samfällighetens tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltning har utförts av Cemi AB.

Samfälligheten har brutet räkenskapsår. Nästa bokslut där görs 2023-06-30.

Avtal

Föreningen har under året haft följande tecknade avtal med entreprenörer/leverantörer:

Avtal med HSB:

Fastighetsförvaltning, ekonomisk och administrativ förvaltning
HSB Finansiell förvaltning

Övriga avtal:

Nacka Drift och Skötsel
Etni
Svefab
E-matic
Säkerhetsintegrering AB
Stockholm Exergi
Securitas
Anticimex
Nacka Energi
Enkla Elbolaget
Södertörns plåt
Svenska Bolån (försäkringar)
Marktjänst AB (städning)
Trygga Hiss

Information

Hemsidan brfillern.se har uppdaterats löpande. Där kan medlemmarna ta del av praktisk och viktig boendeinformation samt om vad som löpande händer i föreningen.

En privat facebook-grupp (Brf ILLERN Jarlaberg) har använts som kanal för kommunikation och information mellan och med medlemmar.

Övrigt

Madeleine Nyberg har varit föreningens förvaltare.

Avtackats för sina insatser för föreningen har avgångna styrelseledamöterna Peter Willander och Kaddy Dampha, samt funktionärerna Eva Persson, Gun-Britt Roos och Kerstin Stadhammar.

Hållbarhet

Ekonomi

Föreningen har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordförande har ordet 2022

Kära medlemmar

Knappt hade pandemin klingat av så befann vi oss i stället i en omvärld med invasion av ett europeiskt land, kraftigt stigande inflation och ett osäkert ekonomiskt läge. 2022 blev dramatiskt på flera sätt och för vår förening flyttades fokus främst till den ekonomiska förvaltningen, med stigande elpriser och flera stora lån som skulle sättas om under året.

Som nyvald styrelseledamot i allmänhet, och ordförande i synnerhet, har det funnits en hel del arbete och rutiner att sätta sig in i. Vi har dock en stabil och välfungerande förening i Brf Illern och kompetenta personer på nyckelposter i styrelsen, som möjliggör ett kvalitativt arbete.

Mycket fokus låg under 2022 på att vårda ekonomin. De kraftigt stigande elpriserna, utan möjlighet till ett vettigt fast pris, bidrog till löpande uppföljning från styrelsen. Detta gjorde att vi två gånger fick höja utdebiteringen på hushållselen till boende för att ta ansvar för att alla kostnader fördelas proportionerligt. Ett annat resultat av den löpande översikten av elpriser är att vi tecknat ett nytt avtal med Boo Energi som trädde i kraft den 1 februari 2023, och därmed alltså lämnat Enkla Elbolaget.

Med flera stora lån som löpte ut under 2022, majoriteten med riktigt låga räntor, har ekonomigruppen spenderat mycket tid åt att diskutera rätt strategi och fatta beslut som på

bästa möjliga sätt förvaltar föreningens ekonomi, både kortsiktigt och långsiktigt. Med Lars Dahlgren i spetsen har vi tagit hjälp av vår ekonomiska förvaltare på HSB, av värdefull extra kompetens inom föreningen och förhandlat direkt med vår bank för att känna oss trygga med dessa stora och viktiga beslut.

Ett direkt resultat av de förutsättningar som 2022 innebar, är att från 1 januari 2023 höjdes avgifterna med 10,0 procent, vilket med tanke på inflation och höjningar i andra föreningar styrelsen tycker är en bra nivå.

Det största projektet inom området fastighet var att upphandla, genomföra och nästan komma i mål med det stora och viktiga bytet av takfönster. På det stora hela har projektet flutit på bra men det finns i skrivande stund besiktningpunkter som ska åtgärdas.

Under 2023 fortsätter underhållsåtgärder inom området tak och fasad. Taken behöver ses över. Exempel på andra områden som ses över är skalskydd, mark och trädgård samt större avtal hos leverantörer för fastighetsförsäkring, bokningssystem och IT.

Efter mer än 13 år som boende i föreningen tycker jag fortfarande att Jarlaberg är en gömd pärla. Trots en nedgång i bostadsmarknaden är Brf Illern en populär förening och vi fick under 2022 välkomna ett trettiotal nya medlemmar. Vi ser fram emot hur gamla och nya medlemmar på våra två fina gårdar kan träffas när nu dagarna blir längre och värmen snart kommer. Om inte innan så hoppas jag att så många som möjligt kommer på vår års- stämma måndag 24 april 2023. Varmt välkomna!

/Olof Olsson, ordförande (2022-03-01)

Genomfört underhåll fastigheterna 2022 och planerat underhåll 2023

Nacka kommuns lägenheter F46/F48

Ombyggnad av det tidigare daghemmet, som har funnits på bottenplanet F46/F48, till sex bostäder, slutfördes under årets första månader av Nacka Kommun. Brf Illern har bevakat genomförandet av, och säkerställt dokumentation om, detta stora renoveringsarbete genom ett avtal med Nacka Kommun.

Tvättstugorna

I januari byttes torkskåp och torktumlare. Utrustningen togs i drift under första kvartalet 2022.

Stampolning

Det periodiska underhållet stampolning genomfördes under våren 2022.

Renovering/byte takfönster

Byte av bostädernas takfönster påbörjades hösten 2022 och slutfördes i början av 2023. Vissa av takfönstren hade börjat få fuktskador. När arbetet inleddes upptäcktes att vissa balkongdörrar också behövde bytas ut. Dessutom upptäcktes att en smärre skillnad i takfönstrens konstruktion orsakade problem kopplade till avrinningen från takfönstren vid nederbörd, vilket krävde tilläggsarbeten i den upphandlade entreprenaden. Styrelsen har i detta stora arbete (föreningens fastigheter har cirka 80 takfönster) haft stöd av konsulttjänst upphandlad via HSB.

Gårdhusen

Renovering av gårdhusens entréer och toaletter genomfördes under första delen av 2022

Handikappanpassad gästlägenhet

Planering pågår för att bygga om lokalen bakom F42, mot skolan.

Skalskydd

Årsstämman 2022 beslutade att uppdra till styrelsen att se över skalskyddet i syfte att åstadkomma förbättringar. Detta är i hög grad kopplat till avtalet med Säkerhetsintegrering AB. Arbetet som stämman gav styrelsen har gått sakta framåt, och kan förhoppningsvis få ökad takt under 2023.

Fasadrengöring

Under 2022 genomfördes en provtvättning av några delar av fasaden på våra byggnader. Under 2023 planeras ett större arbete gällande uppfräschning av tak och fasader och ommålningar kopplade till detta.

OVK

Den med fem års intervall återkommande Obligatoriska VentilationsKontrollen infaller 2023.

/Kjell Åkerblom och Erik Backman

Fastighetsansvariga

Mark och trädgård

Vi har haft en ny markentreprenör (Etni) under året. De flesta kan nog hålla med om att våra gårdar är fina och väl omhändertagna. Utöver de normala avtalsbundna skötselaktiviteterna såsom tömning av papperskorgar, gräs- och häckklippning, med mera, är det några saker som är värda att nämna.

Slyröjning mot sjösidan.

Ny parksoffa till gård 16.

Häckplantor utanför 45:an, 48:an, vid bommen infart till gård 15.

Fyllnadsplantering av häckplantor och nysådd av gräsmatta vid vändplanen.

Ett antal platser kompletterade med sådd av gräs.

Beskärning av nyplanterade fruktträd på gård 15.

Beskärning av lönnar båda gårdarna.

Utplacering av stenar för att skydda lyktstolpar och papperskorgar.

Akut manuell bevattning av nyplanteringar och andra utsatta buskar och blommor.

Grenar omhändertagna efter snöoväder och stormvindar.

Gamla sneda stolpar borttagna.

Gallring av buskar och häck mot skolan och på gård 16

Traditionellt brukar vi ha två trädgårdsdagar per år. Dessa dagar är utmärkta tillfällen att tillsammans hjälpa till med lättare underhållsarbeten på våra gårdar. Dessa trädgårdsdagar

ger oss boende en möjlighet att träffas och samtidigt hålla kostnaderna nere.

/Thomas Macklin, Ingalill Broms och Madeleine Benn (2023-03-01)

Mark & Trädgård

Lagändringar i bostadsrättslagen av den 1.1.2023

Regeringen föreslog i sin proposition om Tryggare Bostadsrätt att det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt skall stärkas, se prop 2021/22:171

För föreningens och medlemmarnas vidkommande är särskilt den ändring som skett av BRL 7 kap 7 § av betydelse. I bestämmelsen anges när det krävs styrelsens tillstånd för ändringsåtgärder/renoveringar i lägenheten.

Tidigare reglering, BRL 7 kap 7 §

Av tidigare lydelse av bestämmelsen angavs att styrelsens tillstånd krävdes för

- ingrepp i bärande konstruktion, till exempel öppna upp ett valv i en bärande vägg
- ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- andra väsentliga förändringar i lägenheten

Samtidigt begränsades styrelsens möjligheter till att neka sådana ändringsåtgärder till att avse ändringar som var till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Lagändringen, BRL 7 kap 7 §

Av lagändringen framgår att styrelsens tillstånd krävs i förhållande till tidigare bestämmelse;

- vid såväl installation som ändring

Bestämmelsen har preciserats ytterligare till att gälla;

- anordningar för ventilation har tillförts
- eldstad eller rökkanal har tillförts
- all påverkan av historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden har tillförts

I motsats till tidigare kan föreningen också förena ett tillstånd med villkor. Styrelsen har, vilket är än mer betydelsefullt, inte möjlighet att i stadgarna vara generösare än vad som anges i lagstiftningen.

Ytterligare ändringar

Om bostadsrättsinnehavaren genomför ingrepp i lägenheten i enlighet med den nya bestämmelsen utan styrelsens tillstånd riskerar bostadsrättsinnehavaren att förverka rätten att nyttja sin bostad.

Bostadsrättsinnehavaren har samtidigt rätt att, om styrelsen nekar till ombyggnadsåtgärderna, ansöka vid hyresnämnden om att få hyresnämndens medgivande till åtgärderna. Ett sådant beslut kan överklagas till Svea hovrätt.

Föreningen kan också låta iordningsställa lägenheten om ingrepp skulle göras i lägenheten utan tillstånd, på medlemmens bekostnad.

Sammanfattning

Lagändringen i BRL 7 kap 7 § är av väsentlig betydelse och påverkar såväl föreningen som medlemmarna i föreningens rättigheter och skyldigheter i förhållande till varandra. Lagändringarna föranleder att föreningens stadgar behöver ändras. Styrelsen har från HSB Stockholm beställt en uppdatering av stadgarna enligt den nya lagstiftningen.

/Bengt Sundqvist

Avtalsansvarig

Ekonomi

Ändrade omvärldsfaktorer som styrelsen inte kunde parera effekterna av drabbade rörelseresultatet svårt. Föreningen gick från 1,2 mkr i rörelseresultat efter finansiella poster (räntor) 2021 till 2,7 mkr i underskott 2022. En försämring på hisnande 3,9 mkr! Den dramatiska resultatförändringen förklaras övergripande i slutet på detta kapitel av verksamhetsberättelsen.

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet inför 2023 att parera ökade kostnader som synes bli varaktiga med att höja avgifterna med 10,0 procent. Det är den första förändring av avgiften som gjorts sedan 2016.

Styrelsen arbetar utifrån att föreningens ekonomi långsiktigt ska vara stabil och att likviditeten hålla sådan nivå att föreningen kan hantera oväntade omvärldsförändringar, likt de som uppstod 2022.

Föreningen hade under 2022, som en slags krockkudde, nytta av den starka finansiella ställning med storleksordningen elva mkr i eget kapital, som byggts upp successivt under åren med allt lägre räntor och låg inflation. De kraftiga kostnadsökningarna har kunnat finansieras utan att åtgärder för att få fram likviditet behövt tas.

Styrelsen har under året arbetat intensivt med de ekonomiska utmaningar som uppstått. Avtalet för elleveranser har varit en stående punkt på dagordningen och offerter från olika leverantörer har i flera omgångar begärts in. Detta resulterade i årets slutskede att beslut fattades om att byta elleverantör, från Enkla Elbolaget till det lokala Nacka-företaget Boo Energi. Detta leverantörsbyte ägde rum den 1 februari 2023. Där har föreningen en avtalskonstruktion som heter "Boo-portföljen", vilket är en (tyvärr svårbegriplig) hybridvariant i form av en mix av vad som kan betraktas som fastpris och löpande elpris.

Även när det gäller låneomsättningarna kan konstateras att den mångåriga finansiella strategi som föreningen haft, vilken kan sammanfattas med begreppet riskspridning, nu fick som verkan att den nya högre räntenivå som synes ha etablerats under 2022, slår igenom på räntekostnaderna i omgångar fördelat över två-tre år i takt med att lånestockens olika delar förfaller för omsättning.

Strategin innebär också att styrelsen strävar efter att inte lägga in fasta amorteringar i lånevillkoren, utan istället göra verkningsfulla amorteringar i samband med att lånen omplaceras. Under 2022 amorterades på detta sätt 2,0 mkr. Att kunna ha den amorteringsstrategin bygger på att lyckas hålla en sådan balans mellan intäkter och kostnader att föreningen klarar att hålla god likviditet, möjligt att använda för ”klumpamorteringar”.

Väsentliga händelser i ekonomin 2022

Omplaceringar av lån

28 oktober: 19,0 mkr (lån 25049047) som fram till omsättningsdatumet låg med tre månaders STIBOR-ränta (rörlig ränta) hos SEB omsattes hos SEB med tre års bindningstid till fasta räntan 3,79 procent. I samband med omplaceringen amorterades 1,0 mkr på detta lån så att det omsatta beloppet blev 18,0 mkr. Detta lån förfaller nästa gång för omsättning 2025-10-28.

28 oktober: 15,64 mkr (lån 28931034) som fram till omsättningsdatumet låg hos SEB med fasta räntan 1,45 procent omsattes hos SEB till tre månaders STIBOR-ränta (rörlig ränta) med ett års löptid. Detta lån förfaller för ny omsättning 2023-10-28.

28 december: 15,0 mkr (lån 25048970) som fram till omsättningsdatumet låg med tre månaders STIBOR-ränta (rörlig ränta) hos SEB omsattes hos SEB med fyra års bindningstid till fasta räntan 3,87 procent. Detta lån förfaller för ny omsättning 2026-12-28.

28 december: 15,0 mkr (lån 25826655) som fram till omsättningsdatumet låg med tre månaders STIBOR-ränta (rörlig ränta) hos SEB omsattes hos SEB med fem års bindningstid till fasta räntan 3,94 procent. I samband med omplaceringen amorterades 1,0 mkr på detta lån så att det omsatta beloppet blev 14,0 mkr. Detta lån förfaller för ny omsättning 2027-12-28,

De gjorda omsättningarna har resulterat i förflyttning av 9,9 mkr från det som in i 2022 var kortfristiga skulder (förfalldatum inom ett år) till att nu vara långfristiga skulder. Valet av bindningstidernas längd har gjorts utifrån dels ”bästa ränta-aspekt” vid omsättningstidpunkten, dels att lånet ska fogas in i den långsiktiga riskspridningsstrategin.

Ändring av elleveransavtal

2022-03-31 gick det tvååriga fastprisavtalet om elleveranser med Enkla Elbolaget ut. Inget nytt fastprisavtal gick vid denna tidpunkt att teckna. Föreningen gick därför över till Enkla Elbolagets avtalslösning Relaxa - Klimatsmart el, som är en hybridvariant av fastpris och rörligt pris.

Under året varierade elpriserna kraftigt. Styrelsen höjde därför från 2022-10-01 utdebiteringen av elpriset, från det från fastprisavtalets tid gällande 0,92 kr/kWh plus moms (sammanlagt 1,15 kr), till 1,60 kr/kWh plus moms (sammanlagt 2,00 kr). Vid årsskiftet 2022-23 gjordes ytterligare en prisjustering, till 2,40 kr/kWh plus moms (sammanlagt 3,00 kr).

Utbetalning av inre fonden

I enlighet med beslut fattat av årsstämman 2022 har den inre fonden (386 kkr) likviderats och innehållet utbetalats till innehavarna av de bostadsrätter som hade medel inestående i inre fonden.

Förklaringar till kostnadsökningar 2022

Nedan kommenterade kostnadsökningar i bokslutet 2022 jämfört med bokslutet 2021 summerar till 4,2 mkr, alltså cirka 300 kkr över resultatförändringen på -3,9 mkr. Som framgår av texten har vissa kostnader ”flyttats om” och är en pluspost på något annat ställe i kostnadskontona. Kabel-tv/datakommunikation är främsta exemplet på detta.

Fastighetsskötsel byggnad +176 kkr

50 kkr rör åtgärder gjorda 2021 som fakturerades in i 2022. En periodisk avtalsfaktureringsring som rörde 2021 men hamnat ”på fel år”, medför en resultatsving jämfört med 2021 på 60 kkr. Resten avser tilläggsarbeten utöver avtal. Detta orsakades främst av problem med fläktsystemen i sommarvärmen i omgångar och en översvämning i tvättstugan på gård 16.

Fastighetsskötsel mark +252 kkr

Ny entreprenör kontrakterades till högre grundkostnad (ca 80 kkr dyrare/år) än den tidigare entreprenören. Cirka 50 kkr är periodiseringseffekter; arbeten som gällde 2021 men hamnade i 2022 års resultaträkning. I övrigt handlar det om beställda tilläggsarbeten (se rapporten från Mark & Trädgård-gruppen ovan).

Löpande underhåll +992 kkr

Byte av torktumlare/torkskåp, stamspolning, ökning av vattenskador. Största posterna mark: Trädbelysning, trädvård, slyröjning.

El +1 217 kkr

Debiteringen för elförbrukningens enhetsmätning, innebärande att föreningen tecknar avtal om elleveransen för samtliga bostäder, där kostnaden sedan vidareförs till medlemmarna, har ändrats två gånger. Dels den 1 oktober, dels från och med den 1 januari, till att in i 2023 vara 2,40 kr/kWh plus moms. De administrativa rutinerna för detta system, fr till följd att föreningen förskottsbetalar de boendes individuella elförbrukning. Därför har, på grund av de kraftiga prishöjningarna av kWh-priset under senare delen av 2022, ett minusresultat för föreningen uppstått, innan utdebiteringen av förbrukningen når de boende på nästkommande kvartals avgiftsavier. Detta blir ”periodiserat åt andra hållet” i det som blir bokslutet för 2023.

Fastighetsförsäkring +26 kkr

Föreningen har, främst på grund av antalet vattenskador de senaste åren, hamnat i en oförmånlig riskklassning hos försäkringsbolagen. Detta påverkar premien. Föreningens försäkringsmäklare (Svenska Bolån) bedömer att fler försäkringsbolag blir intresserade av att offerera fastighetsförsäkring utan kollektivt bostadsrättstillägg, än där sådant ingår. Att lyfta ut bostadsrättstillägget till att vara varje medlems ansvar skulle därför effektivare konkurrensutsätta fastighetsförsäkringen med möjlighet att pressa premien neråt. Styrelsen har för avsikt att under 2023 utreda möjligheten att lyfta ut det kollektiva bostadsrättstillägget ur föreningens fastighetsförsäkring.

Kabel-tv +372 kkr

Detta är egentligen ingen kostnadsökning utan en sammanslagning av de tidigare posterna. Kabel-tv och bredband. 2021 var den sammanslagna kostnaden för dessa två poster 677 kkr (2022: 671 kkr).

Övrig drift + 120 kkr.

I ”restposten” övrig drift finns kostnaden (142 kkr) för den särskilda granskning som redovisades på årsstämman 2022.

Planerat underhåll +827 kkr

Det genomfördes fler större underhåll 2022 än 2021. Se fastighetsgruppens rapport ovan.

Räntekostnader + 207 kkr

Den förändrade räntemarknaden började få effekt på föreningens lån under de sista månaderna 2022. De höjda räntorna slår igenom med helårseffekt från och med 2023. Räntekostnaden förväntas 2023 öka från nivån 1,6 mkr 2021 till 3,8 mkr.

/Lars Dahlgren, Olof Olsson och David Sundgren

Ekonomigruppen

Nyckeltal Brf Illern

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 807 | 807 | 807 | 807 | 807 |
| Totala intäkter kr/kvm* | 808 | 811 | 823 | 823 | 814 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 83 | 251 | 247 | 227 | 243 |
| Belåning, kr/kvm | 8 368 | 8 475 | 8 566 | 8 673 | 8 780 |
| Räntekänslighet | 11% | 11% | 11% | 11% | 11% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 625 | 471 | 466 | 468 | 440 |
| Energikostnader kr/kvm | 250 | 183 | 169 | 167 | 172 |

*) Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvm boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas nu ej med i totala intäkter (det är det som * ovan avser skiljer mot tidigare årsredovisningar). Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Föreningen har ett antal stora komponenter som slits varje år (stammar, fönster, tak, och så vidare). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att föreningen har pengar på banken eller har amorterat och på så sätt skapat låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 15 687 | 15 737 | 15 958 | 16 051 | 15 868 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 710 | 1 241 | 355 | -4 291 | 1 209 |
| Soliditet | 18% | 19% | 18% | 18% | 20% |

(Nyckeltal i tkr)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

| | |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | 15 686 659 |
| Rörelsekostnader | - 16 576 670 |
| Finansiella poster | - 1 866 440 |
| Årets resultat | - 2 710 055 |
| | |
| Periodiskt underhåll | + 2 147 952 |
| Avskrivningar: | + 2 115 980 |
| Årets sparande | 1 553 877 |
| Årets sparande per kvm total yta | 83 |

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------|------------|---------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 28 515 014 | 0 | 8 077 051 | 152 774 | 1 240 636 |
| Reservering till fond 2022 | | | 3 628 000 | -3 628 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2022 | | | -2 147 952 | 2 147 952 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | 1 240 636 | -1 240 636 |
| Årets resultat | | | | | -2 710 055 |
| Beloppet vid årets slut | 28 515 014 | 0 | 9 557 098 | -86 638 | -2 796 693 |

Ytterligare ändringar

Om bostadsrättsinnehavaren genomför ingrepp i lägenheten i enlighet med den nya bestämmelsen utan styrelsens tillstånd riskerar bostadsrättsinnehavaren att förverka rätten



Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens förslag till disposition:

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 1 390 410 |
| Årets resultat | -2 710 055 |
| Reservering till underhållsfond | -3 628 000 |
| I anspråkstagande av underhållsfond | <u>2 147 952</u> |
| Balanserat resultat | -2 796 693 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -2 796 693 |
|-------------------------|-------------------|

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





2022

ÅRSREDOVISNING

Org Nr: 716419-6540

HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka
716419-6540

15 (24)

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

Org.nr: 716419-6540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

| | | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Resultaträkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 15 686 659 | 15 737 318 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -13 482 640 | -9 892 731 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -521 723 | -394 279 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -456 328 | -460 095 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-2 115 980</u> | <u>-2 133 092</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -16 576 670 | -12 880 198 |
| Rörelseresultat | | -890 011 | 2 857 120 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 46 396 | 42 903 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-1 866 440</u> | <u>-1 659 387</u> |
| Summa finansiella poster | | -1 820 043 | -1 616 484 |
| Årets resultat | | -2 710 055 | 1 240 636 |

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 184 427 401 | 186 543 381 |
| Pågående nyanläggningar | Not 8 | <u>121 443</u> | <u>0</u> |
| | | 184 548 844 | 186 543 381 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>184 549 344</u> | <u>186 543 881</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | -844 | 11 393 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 2 616 851 | 3 297 326 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | <u>919 252</u> | <u>890 906</u> |
| | | 3 535 259 | 4 199 625 |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 6 500 000 | 8 500 000 |
| Kassa och bank | Not 13 | 78 414 | 80 235 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>10 113 672</u> | <u>12 779 861</u> |
| Summa tillgångar | | <u>194 663 016</u> | <u>199 323 741</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 28 515 014 | 28 515 014 |
| Yttre underhållsfond | 9 557 099 | 8 077 051 |
| | <u>38 072 113</u> | <u>36 592 065</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -86 638 | 152 774 |
| Årets resultat | -2 710 055 | 1 240 636 |
| | <u>-2 796 692</u> | <u>1 393 410</u> |
| Summa eget kapital | <u>35 275 420</u> | <u>37 985 475</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 <u>103 787 323</u> | <u>93 867 323</u> |
| | 103 787 323 | 93 867 323 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 52 720 000 | 64 640 000 |
| Leverantörsskulder | 348 133 | 394 392 |
| Skatteskulder | 45 441 | 53 941 |
| Övriga skulder | Not 16 14 415 | 386 330 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 <u>2 472 285</u> | <u>1 996 280</u> |
| | 55 600 273 | 67 470 943 |
| Summa skulder | <u>159 387 596</u> | <u>161 338 266</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>194 663 016</u> | <u>199 323 741</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

| Kassaflödesanalys | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 710 055 | 1 240 636 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | <u>2 115 980</u> | <u>2 133 092</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -594 075 | 3 373 728 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -16 132 | 740 724 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>49 330</u> | <u>-829 331</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -560 877 | 3 285 121 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | <u>-121 443</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -121 443 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | <u>-2 000 000</u> | <u>-1 715 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -2 000 000 | -1 715 000 |
| Årets kassaflöde | -2 682 320 | 1 570 121 |
| Likvida medel vid årets början | 11 863 191 | 10 293 071 |
| Likvida medel vid årets slut | 9 180 871 | 11 863 191 |

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



HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka

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 med 1,05 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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 125 415 153 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 14 861 592 | 14 846 028 |
| Individuell mätning el | 619 368 | 609 557 |
| Hyror | 184 012 | 204 792 |
| Övriga intäkter | <u>86 109</u> | <u>128 028</u> |
| Bruttoomsättning | 15 751 081 | 15 788 405 |
| Avgifts- och hyresbortfall | <u>-64 422</u> | <u>-51 087</u> |
| | 15 686 659 | 15 737 318 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 549 789 | 1 099 305 |
| Reparationer | 1 558 713 | 566 719 |
| El | 2 865 414 | 1 648 120 |
| Uppvärmning | 1 405 813 | 1 392 697 |
| Vatten | 1 033 274 | 992 477 |
| Sophämtning | 234 804 | 338 415 |
| Fastighetsförsäkring | 481 955 | 456 671 |
| Kabel-TV och bredband | 686 992 | 677 715 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 607 945 | 600 795 |
| Förvaltningsarvoden | 843 647 | 735 200 |
| Övriga driftkostnader | 66 343 | 63 891 |
| Planerat underhåll | <u>2 147 952</u> | <u>1 320 726</u> |
| | 13 482 640 | 9 892 731 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Bevakningskostnader | 18 210 | 8 445 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 28 372 | 62 593 |
| Administrationskostnader | 203 294 | 169 526 |
| Extern revision (142 000 kr avser arvodet till den särskilda granskaren) | 179 553 | 25 000 |
| Konsultkostnader | 23 194 | 59 616 |
| Medlemsavgifter | <u>69 100</u> | <u>69 100</u> |
| | 521 723 | 394 279 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 312 072 | 307 450 |
| Revisionsarvode | 16 100 | 15 767 |
| Övriga arvoden | 34 078 | 31 534 |
| Sociala avgifter | 93 466 | 86 118 |
| Övriga personalkostnader | <u>612</u> | <u>19 226</u> |
| | 456 328 | 460 095 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 915 | 1 415 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 0 | 0 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 43 721 | 40 952 |
| Övriga ränteintäkter | <u>760</u> | <u>536</u> |
| | 46 396 | 42 903 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 861 496 | 1 657 326 |
| Övriga räntekostnader | <u>4 944</u> | <u>2 061</u> |
| | 1 866 440 | 1 659 387 |

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka**

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 200 469 413 | 200 469 413 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | <u>12 803 000</u> | <u>12 803 000</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 213 272 413 | 213 272 413 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -26 729 032 | -24 606 790 |
| Årets avskrivningar | <u>-2 115 980</u> | <u>-2 122 242</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -28 845 012 | -26 729 032 |
| Utgående redovisat värde | 184 427 401 | 186 543 381 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 239 308 000 | 224 308 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 689 000 | 1 312 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 179 600 000 | 167 600 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | <u>1 344 000</u> | <u>460 000</u> |
| Summa taxeringsvärde | 421 941 000 | 393 680 000 |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Årets investeringar | <u>121 443</u> | <u>0</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 121 443 | 0 |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 14 393 | 14 370 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 2 602 458 | 3 282 783 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | <u>0</u> | <u>173</u> |
| | 2 616 851 | 3 297 326 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 910 639 | 886 631 |
| Upplupna intäkter | <u>8 613</u> | <u>4 275</u> |
| | 919 252 | 890 906 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 12 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | <u>6 500 000</u> | <u>8 500 000</u> |
| | 6 500 000 | 8 500 000 |

**HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka****Noter** **2022-12-31** **2021-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Bengt Sundqvist.....
David Sundgren.....
Erik Backman.....
Ingaliil Broms.....
Kjell Åkerblom.....
Lars-Gunnar Dahlgren.....
Madeleine Benn.....
Olof Olsson.....
Thomas Macklin.....
Yvonne Borg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Bo Waldelius.....
Joakim Häll
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Illern i Nacka, org.nr. 012345-6789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Illern i Nacka för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Waldelius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO WALDELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 23:42:32



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:46:23



DAVID SUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 20:00:57



INGALILL BROMS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 07:42:19



THOMAS MACKLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 18:46:25



KJELL ÅKERBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 21:07:54



BENGT SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 23:02:57



LARS-GUNNAR DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 15:54:16



ERIK BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 13:01:52



YVONNE BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 13:49:55



BO WALDELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 23:48:05



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:46:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO WALDELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 23:42:32



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:46:23



Valberedningens förslag till ny styrelse, revisorer och arvoden i Brf Illern samt Brf Illerns ledamöter i Jarlabergs Samfällighetsförening

Valberedningsarbetet föregår varje stämma. På stämman 2022 valdes årets valberedning som har bestått av: Per Norling (sammanställande), Ulf Roos och Oskar Bjärkeback. Då Oskar flyttade från föreningen i höstas så har valberedningen under året utgjorts av Per och Ulf.

Valberedningens uppdrag är att nominera medlemmar som på ett bra sätt kan representera de boende i Brf Illern och som kan bidra med den kompetens som behövs. De stora arbetsområdena i styrelsen är: fastighetsförvaltning, ekonomi, IT-frågor, mark och miljö samt information.

Den nuvarande styrelsen är relativt nyvald då fem av åtta ledamöter har blivit invalda på de senaste två stämmorna. Valberedningen har haft individuella samtal med samtliga styrelseledamöter. Vi har fått intrycket att styrelsearbetet fungerar mycket bra och glädjande nog så är alla i styrelsen villiga att fortsätta.

Erik Backman som hade ett år kvar i styrelsen har dock flyttat till Dalarna och har därmed avgått ur styrelsen. Som ny styrelseledamot föreslår valberedningen Edvin Oskarsson Ferner.

Valberedningens förslag till styrelse 2023/2024 ser därför ut så här:

Omval på 2 år:

Ingalill Broms F31

Lars Dahlgren F40

Bengt Sundqvist F49

Kjell Åkerblom F38

Nyval på 2 år:

Edvin Oskarsson Ferner F43

Valda vid förra stämman med 1 år kvar:

Madeleine Benn F47

Thomas Macklin F37

Olof Olsson F42

David Sundgren F44

Valberedningens förslag till revisorer:

Bo Waldelius F 39 Omval 1 år

Hans Peters F 28 Omval 1 år Suppleant

Valberedningens förslag till representanter i Jarlabergs samfällighet:

Ingalill Broms F31 ordinarie

Olof Olsson F42 suppleant

Valberedningens förslag

Arvoden:

Valberedningen föreslår oförändrat arvode till styrelsen på 6,0 prisbasbelopp. Avsikten är att 1,5 till 2,0 prisbasbelopp går till ordförande, och resten fördelas på övriga styrelseledamöter. Den exakta fördelningen avgörs av styrelsen och görs med utgångspunkt från ansvar och arbetsinsats.

Dessutom har styrelsen ytterligare 1,5 prisbasbelopp att fördela enligt följande: 1/3 basbelopp till revisorerna, 1/3 basbelopp att fördela till gårdsvärdinnor, 1/3 basbelopp att fördela till valberedningen.

Resterande 0,5 basbelopp disponerar styrelsen att använda till arvoden för särskilda insatser i föreningen eller till styrelseledamöter, revisorer, gårdsvärdinnor eller valberedning.

Jarlaberg 2023-03-26

Per Norling och Ulf Roos



HSB – där möjligheterna bor

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ILLERN I NACKA

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 3, 11, 12, 17, 21,22,27, och 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 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 |
| Extra föreningsstämma..... | 7 |
| § 18 Rösträtt, ombud och biträde | 7 |
| § 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 | 8 |
| § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde..... | 9 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| § 25 Revisorer | 9 |
| § 26 Valberedning..... | 9 |
| FONDERING OCH UNDERHÅLL | 9 |
| §27 Fonder..... | 9 |
| Yttre fond..... | 9 |
| Inre fond | 9 |
| § 28 Underhållsplan..... | 9 |
| § 29 Vinst eller förlust | 9 |
| 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 | 11 |
| § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd | 11 |
| § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet..... | 12 |
| § 36 Avhjälpande av brist | 12 |
| § 37 Ingrepp i lägenhet..... | 12 |
| § 38 Användning av bostadsrätten..... | 12 |
| § 39 Tillträde till lägenheten..... | 12 |
| § 40 Andrahandsupplåtelse | 13 |
| § 41 Inrymma utomstående | 13 |
| § 42 Ändamål med bostadsrätten | 13 |
| § 43 Avsägelse av bostadsrätt | 13 |
| § 44 Förverkandegrunder | 13 |
| § 45 Vissa meddelanden..... | 15 |
| 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..... | 16 |



OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Illern i Nacka.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

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

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

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

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 innehas 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 och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.

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 dec. 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 ansås 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 personer att jämte stämмоordförande justera protokollet.
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse

12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

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

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

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

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos

bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer 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 utser inom sig ordförande, vice ordförande och 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 numrerad 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.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

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 insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
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 underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 29 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet

ska, efter underhållsfondering, 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.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. icke bärande innerväggar.
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglister.
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglister, brevinkast, lås och nycklar.
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglister 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 rökångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Ytterdörr och i förekommande fall för takfönster och postbox

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsätgard

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska

fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpande 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 avhjälpes bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpas 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 sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när

det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska 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 tillträts 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.

I det i stämmohandlingarna bilagda förslaget till uppdaterade/ändrade stadgar förtydligas här vad som ändras jämfört med den version av HSB:s normalstadgar som gäller för Brf Illern sedan 2018.

Förklaringar:

Tillagd text i det nya stadgeförslaget presenteras i **röd text**.

Kommentarer till i denna artikel gjorda förtydliganden av stadgeförändringarna anges i **blått**.

Text som strukits i de för Brf Illern nu gällande stadgarna (version 5 2018) finns med nedan ~~som överstruket~~.

§ 3 Samverkan

§ 17 Dagordning

§ 21 Styrelse

§ 22 Konstituering och firmateckning

§ 27 Fonder

Kommentar: Inga förändringar i formuleringarna av dessa fem paragrafer är gjorda jämfört med den version föreningen har i de aktuella gällande stadgarna. Dessa paragrafer finns alltså felaktigt med i rutan som ändrade i HSB:s utskick av förslaget till nya stadgar, men däremot inte paragraf 31, 37 och 44, som det är ändringar i.

§ 11 insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska täcka **fastställas** föreningens löpande verksamhet **så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar**. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Kommentar: Resterande del av paragrafen är oförändrad.

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

Kommentar: Första delen av paragrafen är oförändrad fram till stycket:

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.

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Kommentar: Eftersom ändringarna i denna paragraf är något komplexa tas för sammanhangets skull hela texten med här, även de (omfattande) delar som inte förändras.

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 ska **är skyldig att** följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. ~~beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.~~ 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.

Stadgeändringar förtydliganden

Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.

2. Icke bärande innerväggar.
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall 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) Målning av radiatorer och värmeledningar.~~
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 påverkar husets 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.

Stadgeändringar förtydliganden

15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.

16 Brandvarnare

~~Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller andra lägenhetskomplement har bostadsrättsinnehavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.~~

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/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras. ~~Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.~~

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

Kommentar: Paragrafen är förutom punkten 3 i övrigt oförändrad jämfört med nuvarande stadgar:

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.

§ 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

Stadgeändringar förtydliganden

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 ~~som avses i första stycket~~ 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.~~

§ 44 Förverkandegrunder

Kommentar: Punkt 1-10 är oförändrade jämfört med nuvarande stadgar.

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

~~Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.~~

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 eller 7–9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.~~

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

Stadgeändringar förtydliganden

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 3 och punkt 11

~~Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet inte ske~~ Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren utan dröjsmål 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.

////



Fullmakt

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor