



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm, nr 2080

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i Bandhagens gemensamhetslokal på Bandhagsplan 3.

Tisdagen den 28 maj 2019 KL 19:00

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 stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för 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 ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 24.1. Förslag valberedningsinstruktion - Valberedning
 - 24.2. Rösträtt i styrelse och på stämma - Altner
 - 24.3. Kollektiv internetanslutning - Jansson
 - 24.4. Begränsning av investeringar utan stämmans godkännande - Altner
 - 24.5. Bidrag till Bandhagens Seniorklubb - Melakari
 - 24.6. Hantering av hyreskontrakt 2018 - Altner
 - 24.7. Hantering av hyreskontrakt 2019 - Altner

- 24.8. Uppsägning av avtal med HSBs avdelning Kommersiella lokaler 2018 - Altner
- 24.9. Uppsägning av avtal med HSBs avdelning Kommersiella lokaler 2019 - Altner
- 24.10. Styrelseprotokolls tillgänglighet för bostadsrättsinnehavare - Altner
- 24.11. Återanskaffning av vädringsställ - Olsson
- 24.12. Motion om sänkta avgifter för P-platser och garage - Thåström med flera
- 24.13. Hantering av källarlokal - Weinitz/Reinders
- 24.14. Skalskydd vid längre strömbrott - Weinitz/Reinders
- 24.15. Rökförbud på balkong - Engberg
- 24.16. Bokning av tvättstuga - Sandberg
- 25. Föreningsstämmans avslutande

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses förutom maka /make, eller sambo, förälder, syskon och barn.

REGISTRERING SKER VID INGÅNGEN AV LOKALEN. TAG MED BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL.

(För att underlätta registreringen uppge ert lägenhetsnummer som även finns på utsidan av dörren).

Välkomna, styrelsen för HSB Brf Bandhagen



Org Nr: 702000-1140

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Org.nr: 702000-1140

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaderna på följande fastigheter i Vantörs församling följt av tomträttsavtalets längd:

Bandlisten 1, 2022-06-30

Glasteglet 2, 2022-09-30

Stjärnvalvet 1, 2023-03-31

Kryssvalvet 5, 2023-03-31

Löpskiftet 1, 2023-06-30

Rullskiftet 2, 2023-06-30

Murbruket 1, 2024-03-31

Pettringen 2, 2034-09-30

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	554	32 182
Hysesrätter	1	74
Lokaler	48	5 364
Föreningslokal	1	188
Förråd	30	
Parkeringar	116	
Garageplatser	49	

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Bandhagens Samfällighetsförening i Stockholm.

Samfälligheten disponerar 158 garageplatser för uthyrning. Föreningens del är 3,3%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna ökat med 1 %.

Genomfört och planerat underhåll

2015-2018 Entre och bokningssystem tvättstugor och portar

2015-2018 Värmecentraler åtgärdade

2017-2018 Termostatventiler utbytta i delar av föreningen

Föreningen upplät under år 2017 lägenheter där tre av dem slutbetalades i början av år 2018. Därmed bokfördes de under år 2018 mot eget kapital och syns i denna årsredovisnings Förändring av eget kapital utan att antalet bostadsrätter förändras i objektsammanställningen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017 - 2020	Renovering avloppsrör	2017 åtgärdades horisontella stammar under en fastighet, resterande kommer åtgärdas löpande fram tom 2020
2018 - 2020	Fönster	Byte av fönster från 2 glas till en modern energieffektiv och bullerisolerande lösning. Förstudie påbörjad 2016, upphandling klar. Genomförande beräknas pågå 2019-2021
2019 -	VVS	Byte av termostatventiler kommer att slutföras



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014-2016	Kommersiella lokaler	Hyresgästanpassning och underhåll. Detta inkluderar också ett nytt skyltsystem i centrum.
2015	Mark	Förnyngsarbete av grönytor och trädvård.
2015	Lekplatser	Ombyggnad av lekplatser för att uppfylla nya lagkrav.

Övriga väsentliga händelser

2018-2019 Översyn av utemiljö, parkeringsplatser och garage samt ny numrering av dessa. Styrelsen har också utarbetat en långsiktig plan för att frigöra fler parkeringsplatser under de kommande åren.

2018 motion om laddning av elbil. Arbetet pågår med att få fram en teknisk lösning som passar föreningen. Här pågår också ett arbete centralt via HSB som styrelsen hoppas skall kunna komma föreningen till nytta givet de skalfördelar som det innebär.

2017 motion om lokaler för gym & bastu. Styrelsen fick i uppdrag att undersöka om det finns lämpliga lokaler att tillgå för etablering av träningslokal samt bastu. Tyvärr innebär renovering samt ombyggnation av de utrymmen som finns tillgängliga investeringar på flera miljoner enbart för el, ventilation och vtskikt.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. Vid stämman deltog 65 röstberättigade varav 6 via fullmakt.

Extra stämma hölls 2018-04-05 med beslut om fönster, 90 röstberättigade varav 4 via fullmakt. Stämman beslutade att acceptera föreningens reviderade stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under 2018-01-01 - 2018-05-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Annelie Holmberg
Axana Hagggar
Gunilla Löfgren
Jonny Lindström
Leo Sandström
Mattias Lindblad
Peter Reinders
Peter Karlsson
Stefan Johansson

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot (lämnade styrelsen innan stämman)
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Styrelse

Styrelsen har under 2018-06-01 - 2018-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Annelie Holmberg
Anton Sjöstrand
Axana Hagggar
Babak Kananizadeh
Monica Kumlin
Gunilla Löfgren
Johanna Wistedt
Leo Sandström
Stefan Johansson

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Axana Hagggar, Annelie Holmberg, Johanna Wistedt och Anton Sjöstrand.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

2018-01-01 tom 2018-06-12 Leo Sandström, Axana Hagggar, Mattias Lindström & Jonatan Fre.

2018-06-12 tom 2018-12-31 Leo Sandström, Axana Hagggar, Monica Kumlin & Jonatan Fre.

Teckning sker två i förening.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Revisorer 2018-01-01 - 2018-05-31

Ulf Olsson Föreningsvald ordinarie
Monica Kumlin Föreningsvald suppleant

2018-06-01 - 2018-12-31

Ulf Olsson Föreningsvald ordinarie

2018-01-01 - 2018-12-31

BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Anne-Lie Holmberg.

Valberedning

2018-01-01 tom 2018-05-31:

Carin Thåström
Jenny Bengtsson

2018-06-01 tom 2018-12-31:

Carin Thåström
Jenny Bengtsson
Joel Arrelid

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-06-26.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 742 (722) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 47 (57) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	687	673	665	665	664
Totala intäkter kr/kvm	786	787	757	736	727
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	232	204	191	116	156
Belåning, kr/kvm	2 672	2 716	2 379	2 418	2 462
Räntekänslighet	5%	5%	4%	4%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	425	455	421	449	383
Energikostnader kr/kvm	198	193	191	185	181

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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 kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara 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 vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

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 hushålls el utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	29 573	29 616	28 492	27 699	27 331
Resultat efter finansiella poster	4 441	102	1 893	462	-1 122
Soliditet	30%	24%	17%	15%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	29 572 831
Rörelsekostnader	- 24 280 506
Finansiella poster	- 851 294
Årets resultat	4 441 031
Planerat underhåll	+ 702 535
Avskrivningar	+ 3 572 580
Årets sparande	8 716 145
Årets sparande per kvm total vta	221

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 015 402	28 859 031	4 019 759	2 556 559	101 974
Reservering till fond 2018			2 063 000	-2 063 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-702 535	702 535	
Balanserad i ny räkning				101 974	-101 974
Upplåtelse lägenheter	4 856	7 025 144			
Årets resultat					4 441 031
Belopp vid årets slut	1 020 258	35 884 175	5 380 224	1 298 068	4 441 031

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 658 533
Årets resultat	4 441 031
Reservering till underhållsfond	-2 063 000
Ianspråktagande av underhållsfond	702 535
Summa till stämmans förfogande	5 739 098

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 739 098
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 572 831	29 615 871
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 726 523	-17 895 166
Övriga externa kostnader	Not 3	-851 826	-818 028
Planerat underhåll		-702 535	-4 197 723
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 427 042	-2 220 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 572 580	-3 361 590
Summa rörelsekostnader		-24 280 506	-28 492 594
Rörelseresultat		5 292 325	1 123 278
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	68 913	22 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-920 207	-1 043 999
Summa finansiella poster		-851 294	-1 021 304
Årets resultat		4 441 031	101 974

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	119 383 826	119 629 869
Inventarier och maskiner	Not 8	1 051 310	641 333
Pågående nyanläggningar	Not 9	14 535 070	8 112 107
		<u>134 970 205</u>	<u>128 383 309</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>134 970 905</u>	<u>128 384 009</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		277 332	720 324
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 844 601	15 904 170
Placeringskonto HSB Stockholm		2 798	2 795
Övriga fordringar	Not 11	54 183	71 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 285 105	1 514 337
		<u>11 464 019</u>	<u>18 212 873</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	16 000 000	7 000 658
Kassa och bank	Not 14	524	45 385
Summa omsättningstillgångar		<u>27 464 543</u>	<u>25 258 917</u>
Summa tillgångar		<u>162 435 448</u>	<u>153 642 925</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 020 258	1 015 402
Upplåtelseavgifter		35 884 175	28 859 031
Yttre underhållsfond		5 380 224	4 019 759
		<u>42 284 657</u>	<u>33 894 192</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 298 068	2 556 559
Årets resultat		4 441 031	101 974
		<u>5 739 098</u>	<u>2 658 533</u>
Summa eget kapital		<u>48 023 755</u>	<u>36 552 724</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>103 451 314</u>	<u>105 177 002</u>
		103 451 314	105 177 002
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 725 688	1 725 688
Leverantörsskulder		2 182 680	2 935 017
Skatteskulder		51 040	135 263
Fond för inre underhåll		1 609 593	1 639 957
Övriga skulder	Not 17	1 130 930	1 468 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>4 260 449</u>	<u>4 008 744</u>
		10 960 380	11 913 199
Summa skulder		114 411 694	117 090 201
Summa eget kapital och skulder		<u>162 435 448</u>	<u>153 642 925</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 441 031	101 974
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 572 580	3 361 590
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 013 610</u>	<u>3 463 564</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	689 289	-817 113
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-952 820</u>	<u>1 210 702</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 750 079</u>	<u>3 857 152</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 550 233	-19 380 596
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-609 244</u>	<u>-21 839</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-10 159 477</u>	<u>-19 402 435</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 725 688	13 274 312
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>7 030 000</u>	<u>15 870 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>5 304 312</u>	<u>29 144 312</u>
Årets kassaflöde	2 894 915	13 599 029
Likvida medel vid årets början	22 953 008	9 353 979
Likvida medel vid årets slut	25 847 923	22 953 008

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



HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,69% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	22 096 840	21 643 569
Hyror, bostäder	62 400	62 400
Hyror	7 202 927	7 675 585
Övriga intäkter	665 138	952 194
Bruttoomsättning	30 027 305	30 333 748
 Avgifts- och hyresbortfall	-398 984	-670 615
Hyresförluster	-55 490	-666
Avsatt till inre fond	0	-46 596
	29 572 831	29 615 871
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	829 836	673 908
Reparationer	1 351 219	2 934 000
El	923 179	928 692
Uppvärmning	5 819 460	5 780 868
Vatten	894 921	783 519
Sophämtning	542 756	561 150
Fastighetsförsäkring	298 122	271 020
Kabel-TV och bredband	165 653	161 254
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 089 328	1 077 594
Förvaltningsarvoden	2 298 252	2 166 902
Tomträttsavgäld	2 399 900	2 399 900
Övriga driftkostnader	113 898	156 360
	16 726 523	17 895 166
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	67 044	44 120
Hyror och arrenden	0	1 487
Förbrukningsinventarier och varuinköp	162 321	165 572
Administrationskostnader	190 795	214 814
Extern revision	29 079	28 404
Konsultkostnader	246 536	208 892
Medlemsavgifter	156 050	154 740
	851 826	818 028
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	400 000	350 001
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	30 600	16 000
Löner och övriga ersättningar	1 133 122	941 144
Sociala avgifter	439 356	395 301
Uttagsbeskattning	288 294	266 516
Pensionskostnader och förpliktelser	27 544	50 569
Övriga personalkostnader	93 127	185 555
	2 427 042	2 220 086

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 614	5 604
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3	3
Ränteintäkter skattekonto	0	7 792
Ränteintäkter HSB bunden placering	61 205	6 290
Övriga ränteintäkter	2 091	3 007
	68 913	22 695
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	917 924	1 040 677
Övriga räntekostnader	2 283	3 322
	920 207	1 043 999

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	194 847 105	175 172 095
Årets investeringar	3 127 270	19 675 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 974 375	194 847 105
 Ingående avskrivningar	 -75 217 236	 -71 933 064
Årets avskrivningar	-3 373 312	-3 284 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 590 548	-75 217 236
 Utgående bokfört värde	 119 383 826	 119 629 869
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	235 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	26 000 000	26 000 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	143 000 000	143 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	10 200 000	10 200 000
Summa taxeringsvärde	414 200 000	414 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 595 846	2 121 706
Årets investeringar	609 244	474 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 205 090	2 595 846
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 954 513	-1 877 095
Årets avskrivningar	-199 267	-77 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 153 780	-1 954 513
 Bokfört värde	 1 051 310	 641 333
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	8 112 107	8 858 822
Årets investeringar	6 422 963	-746 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 535 070	8 112 107
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	54 183	71 248
	54 183	71 248
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 276 192	1 512 004
Upplupna intäkter	8 913	2 333
	1 285 105	1 514 337

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

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	16 000 000	7 000 000			
	Medlemskonto Fonus	0	658			
		16 000 000	7 000 658			
Not 14	Kassa och bank					
	Handelsbanken	524	524			
	Swedbank	0	44 861			
		524	45 385			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	202432	1,28%	2021-12-30	11 925 215	285 636
	Stadshypotek	202433	0,97%	2019-12-30	9 403 290	219 960
	Stadshypotek	264730	1,28%	2022-12-01	16 045 000	755 000
	Stadshypotek	276161	1,49%	2023-01-30	13 923 125	322 500
	Stadshypotek	279190	0,45%	2019-02-26	10 000 000	0
	Stadshypotek	297543	0,45%	2019-06-03	13 011 320	142 592
	Stadshypotek	303067	0,45%	2019-06-28	5 000 000	0
	Stadshypotek	336604	0,45%	2019-12-05	25 869 052	0
					105 177 002	1 725 688
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					103 451 314
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					96 548 562
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				124 238 900	124 238 900
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 725 688	1 725 688
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				824 025	764 461
	Momsskuld				289 688	64 679
	Källskatt				16 442	11 390
	Övriga kortfristiga skulder				775	628 000
					1 130 930	1 468 530
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				68 471	48 833
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 802 611	2 658 436
	Övriga upplupna kostnader				1 389 367	1 301 475
					4 260 449	4 008 744
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					
Not 20	Eventualförpliktelser					
	Föreningsavgäld				20 462	22 084
					20 462	22 084



Org Nr: 702000-1140

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 2019-03-04

Annelie Holmberg

Anton Sjöstrand

Axana Haggar

Babak Kananizadeh

Gun-Britt Monica Kumlin

Gunilla Löfgren

Johanna Wistedt

Leo Sandström

Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har 2019-05-09 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bandhagen i Stockholm, org.nr. 702000-1140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

20

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 Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

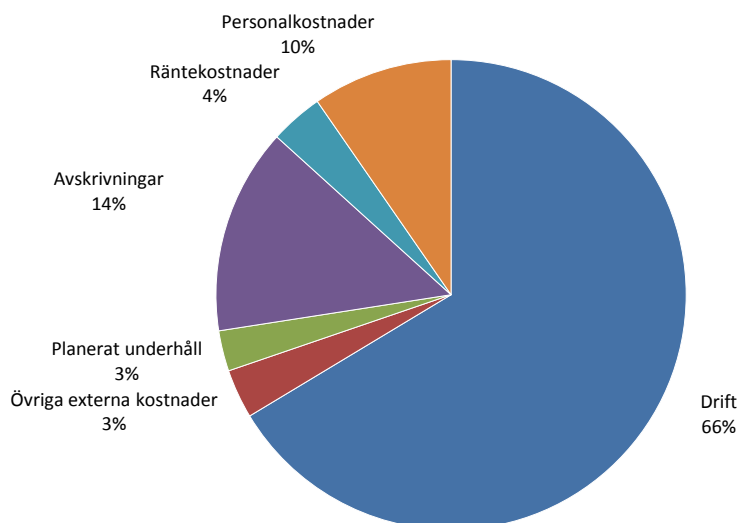
Stockholm den 9 / 05 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

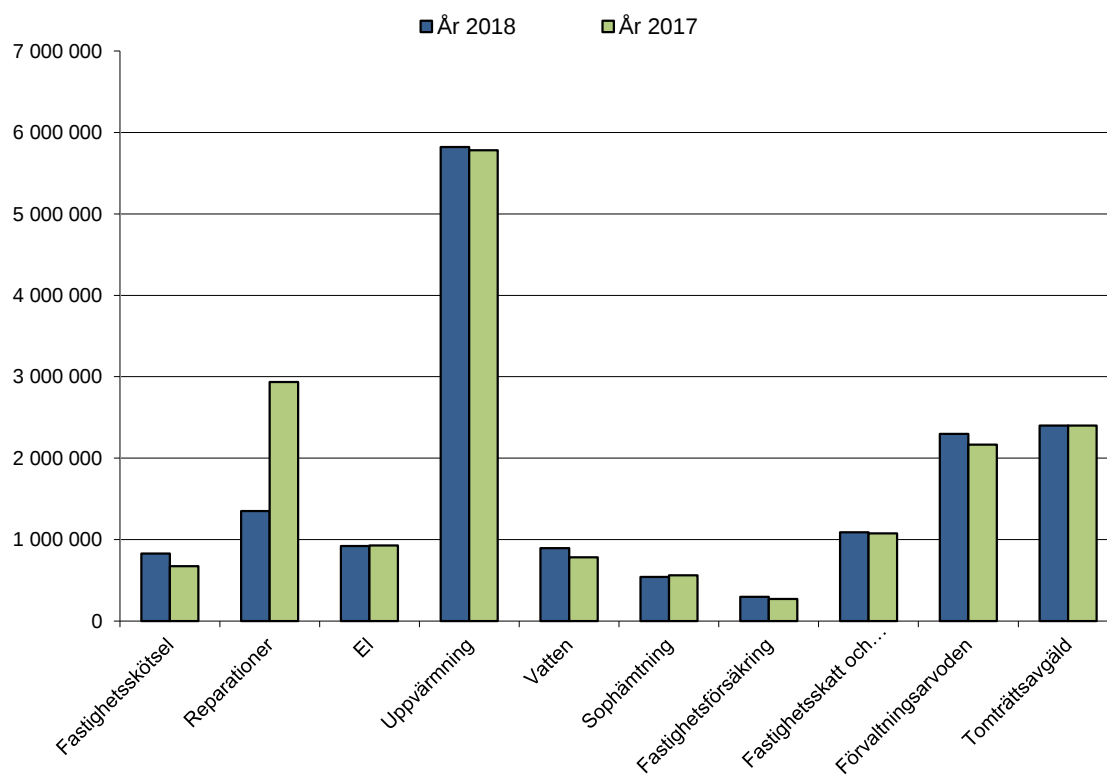
.....
Ulf Olsson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Valberedningens förslag till HSB Brf Bandhagen föreningsstämma 2019

Valberedningen har under året bestått av Jenny Bengtsson (sammankallande), Carin Thåström och Joel Arrelid.

Under året har valberedningen haft fem sammanträden. Valberedningen har träffat och/eller intervjuat alla sittande/avgående styrelseledamöter. Utöver det har valberedningen intervjuat fyra medlemmar som intresserade kandidater till förtroendeuppdrag.

HSB Brf Bandhagens styrelse har under året bestått av åtta ordinarie styrelseledamöter och en HSB-ledamot.

Följande styrelseledamöter valdes vid föregående föreningsstämma för en tid om två år: Leo Sandström, Babak Kananizadeh, Monica Kumlin och Gunilla Lövgren. Johanna Wistedt och Anton Sjöstrand valdes för 1 år, fyllnadsval.

Inför årets föreningsstämma avgår Leo Sandström. Fyllnadsval 1 år ska göras för hans plats. Monica Kumlin och Gunilla Lövgren har vardera 1 år kvar på sina mandatperioder. Babak Kananizadeh avgick från styrelsen under innevarande verksamhetsår. Fyllnadsval på ett år ska göras för hans plats.

För fyra av ledamöterna går mandattiden ut vid årets föreningsstämma. Detta gäller Axana Haggar, Annelie Holmberg, Anton Sjöstrand och Johanna Wistedt. Samtliga har meddelat att de står till förfogande för kommande år.

Valberedningens förslag avseende val av styrelseledamöter

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av nio ledamöter varav en av HSB utsedd ledamot. På föreningsstämman 2019 lägger valberedningen inget förslag till styrelseordförande. Valberedningen *kan* dock, både enligt HSB Kod för föreningsstyrning och enligt lag, göra det. Valberedningen uppdrar, för det här verksamhetsåret, att inom sig utse en ordförande att leda styrelsens arbete i enlighet med stadgar och HSBs Kod.

Till val av representanter till HSB Distriktsstämma finns inga av valberedningen hanterade förslag. Valberedningen uppdrar till stämman att utse representanter, sex stycken till antalet.

Valberedningens förslag till styrelse

I beredningen av årets förslag till styrelse har valberedningen särskilt tittat på organisatoriska och sociala faktorer i sitt arbete. Det har varit av yttersta vikt att få ihop en styrelse som kan samarbeta och arbeta i styrelsen på ett bra och effektivt

sätt. Det är valberedningens utgångspunkt att nedan föreslagna styrelse kommer att kunna lägga en solid grund för kommande verksamhetsår - och dessutom klara av de utmaningar som föreningen står inför.

Valberedningen har, efter att ha genomfört intervjuer med samtliga ledamöter i den avgående styrelsen och fått en bra inblick i hur det gångna verksamhetsåret har varit, mycket goda skäl till ovan inriktning.

Förslag till styrelse för verksamhetsåret 2019

Anton Sjöstrand, fyllnadsval 1 år, omval

Annelie Holmberg, fyllnadsval 1 år, omval

Björn Dahlin, 2 år, nyval

Johanna Wistedt, 2 år, omval

Amy Löfström 2 år, nyval

Axana Haggar, 2 år, omval

Gunilla Löfgren, sittande

Monica Kumlin, sittande

Valberedningen kommer att föredra sitt förslag närmre på stämman.

Övriga nominerade

Peter Reinders

Ulf Husén

Amal Babeker

Förslag till revisor

Ulf Olsson, omval

Revisorsuppleant

Saknas

Valberedningens förslag till arvoden

Valberedningen föreslår att taket för styrelsearvodena för tiden fram till nästa föreningsstämma ligger kvar på nuvarande nivå om 400 000 kronor.

Av dessa ska 200 000 kronor utgå i fast arvode att fördela mellan styrelseledamöterna. För fördelning av resterande 200 000 kronor gäller ett rörligt styrelsearvode på 250 kr i timmen för styrelsearbete och andra till styrelsearbetet förekommande uppgifter. Rörliga styrelsearvoden får totalt uppgå till 200 000. I det fall styrelsen väljer att delegera arbetsuppgifter som normalt sett skulle ha utförts inom styrelsen själv till utomstående person ska denne arvoderas inom ramen för det fastställda rörliga arvudet.

Till revisors arvode föreslås 15000 kronor

Till valberedningens arvode föreslås 7 500 kronor per ledamot.

Valberedningen föreslår att antalet ledamöter för kommande verksamhetsår bestäms till tre. Inkomna nomineringar till valberedningen som också står till förfogande:

Jenny Bengtsson

Carin Thåström

Joel Arrelid

Björn Dahlin

PRESENTATIONER AV FÖRESLAGNA NYA LEDAMÖTER TILL STYRELSEN:

Björn Dahlin

37 år, boende på Kallforsvägen. Gymnasieutbildning inom bygg och vidare utbildning i specialpedagogik och lågaffektivt bemötande. Lång erfarenhet av arbete med personer med intellektuell funktionsnedsättning. Erfarenhet av projektledning inom lager och industri. Erfarenhet av vaktmästeri.

I styrelsen vill Björn arbeta engagerat med olika projekt samt skapa goda relationer med föreningens medlemmar.

Amy Löfström

30 år, boende på Kallforsvägen. KY-utbildning med inriktning "att göra friska företag friskare". Kurser i projektledning, ledarskap, företagsekonomi, säkerhet samt leda effektiva arbetsmöten, arbetsmiljö och krishantering. Erfarenhet av projektledning och arbete med fastigheter och kontor. Ansvarar i arbetet nu för bland annat fastighetsteknik, projekt och säkerhet. Har förenings- och styrelsevana.

I styrelsen vill Amy bidra med sitt kommunikativa sätt - genom att se lösningar istället för problem. Skapa struktur samt och att effektivisera och digitalisera.

Instruktion för valberedning i HSB Brf Bandhagen

UR HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSSTYRNING

FASTSTÄLLD VID HSB BRF BANDHAGENS ORDINARIE FÖRENINGSSSTÄMMA 2019

Enligt HSBS kod för föreningsstyrning bör föreningsstämmans beslut om tillsättning av styrelse respektive revisorer beredas genom en av medlemmarna styrd, strukturerad och öppen process, som ger alla medlemmar möjlighet att ge sin syn på och lämna förslag i respektive fråga och som skapar goda förutsättningar för väl underbyggda beslut.

1. Tillsättande av valberedning

HSB Brf Bandhagen ska ha en valberedning som representerar medlemmarna. I valberedningen ska inte ingå personer som bedriver med HSB konkurrerande verksamhet. Föreningsstämman ska utse valberedningens ledamöter, en av ledamöterna utses till ordförande i valberedningen. Styrelseledamöter ska inte vara ledamot av valberedningen. Valberedningen ska bestå av lägst tre ledamöter. Mandattiden för valberedare är ett år.

2. Valberedningens arbetsuppgifter

Valberedningen är föreningsstämmans organ för beredning av föreningsstämmans beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling av dessa ärenden. Valberedningen ska i sitt arbete med nominering av styrelse och revisor tillämpa HSBS kod för föreningsstyrning.

2.1 Styrelse

Valberedningen ska lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordförande. Valberedningen ska också lämna förslag på styrelsearvode och uppdelning för detta, samt efter vilka grunder ytterligare ersättningar ska utgå. Valberedningens förslag ska meddelas i så god tid att förslaget kan presenteras i kallelsen till föreningsstämman och på föreningens webbplats.

Valberedningen ska lämna erforderliga uppgifter beträffande ledamot som föreslås för nyval eller omval. Dessa kan vara ålder, huvudsaklig utbildning, huvudsaklig arbetslivserfarenhet, eventuella tidigare uppdrag i föreningen, andra väsentliga uppdrag eller erfarenheter samt det år ledamoten invaldes i styrelsen (gäller vid omval).

Valberedningen ska lämna en redogörelse för hur de har bedrivit arbetet. Valberedningen ska på föreningsstämman presentera och motivera sina förslag.

2.2 Revisor

Valberedningen ska lämna förslag till val och arvodering av revisor. Valberedningens förslag ska meddelas HSB Brf Bandhagen i så god tid att förslaget kan presenteras i kallelsen till föreningsstämman och på föreningens webbplats. Valberedningen ska lämna information om föreslagen revisor avseende det år revisorn invaldes till uppdraget i föreningen (gäller vid omval). Valberedningen ska lämna en redogörelse för hur de har bedrivit arbetet. Valberedningen ska på föreningsstämman presentera och motivera sina förslag.

2.3 Stämmoordförande

Valberedningen ska lämna förslag till stämmoordförande för ordinarie föreningsstämma. Förslag till stämmoordförande ska presenteras i kallelsen till föreningsstämman samt av valberedningen vid föreningsstämman. Styrelsens ordförande eller annan ledamot ur styrelsen ska inte föreslås till stämmoordförande.

2.4 Förberedelse av val av valberedning

Valberedningen ska förbereda valet av kommande valberedning genom samla in samt upplysa föreningsstämman om vilka nomineringar som inkommit samt vilka av valberedningens ledamöter som avböjt omval.

3. Sammanträden

Valberedningen ska sammanträda så ofta som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sina uppgifter. Vid valberedningens sammanträden bör minnesanteckningar föras. Valberedningen är beslutförför om fler än hälften av ledamöterna är närvarande. Om ledamot i valberedningen begär att valberedningen ska sammankallas ska begäran följas.

4. Arvode

Arvode utgår till valberedningen enligt beslut på föreningsstämma.

5. Ändring av instruktionen

Valberedningen ska löpande utvärdera sitt arbete och till föreningsstämman lämna förslag på sådana ändringar av denna instruktion som valberedningen bedömt vara lämpliga. Instruktionen fastställs av föreningsstämman.

MOTION 24.2 Rösträtt i styrelse och på stämma - Altner (2018-01)

Rösträtt i styrelsen och på stämma.

Stämman är föreningens högsta organ. Här väljer medlemmarna sina representanter i styrelsen. Dessutom tillsätter HSB någon/några personer i styrelsen. Dessa är säkerligen kunniga och erfarna personer som föreningen kan ha mycket nytta av. De är emellertid inte valda av medlemmarna och bör inte ha rösträtt vare sig på stämma eller i styrelsen.

Förslag till beslut:

Rösträtt i styrelsen har enbart de personer som är valda av stämman

Rösträtt på stämma har endast medlemmar i föreningen

27 februari 2018

Leif Altner

Kallforsvägen 37

Lägenhet 1001

Styrelsens svar till motion 2018-01

Av Brf HSB Bandhagens normalstadgar §21 framgår att en ledamot och högst en suppleant utses av styrelsen för HSB. Denne har alltså samma befogenheter som en ordinarie ledamot vald av stämman. I den HSB-kod som föreningen antog på stämman 2018 framgår det också att "styrelseledamot som är utsedd av HSB-föreningen (HSB-ledamoten) har samma ansvar och befogenheter som övriga styrelseledamöter". Rösträtt på stämman har endast medlemmar i föreningen.

Styrelsens yrkande

Att motionen anses besvarad.

24.3 Kollektiv internetanslutning - Jansson

Inkom 13 februari kl 20.29

Från Örjan Jansson
Ämne

Motion till Brf Bandhagens föreningsstämma 2019
Kollektiv internetanslutning

Motion till Brf Bandhagens föreningsstämma 2019

Kollektiv internetanslutning

Innehåll: Jag föreslår att stämman fattar beslut om att förhandla fram en kollektiv internetanslutning för hela föreningen. Kollektiva anslutningar, speciellt för stora bostadsrättsföreningar, innebär väsentliga kostnadsbesparingar gentemot att varje lägenhetsinnehavare tecknar sitt eget internetanslutningsavtal. Jämförelsevis kostar en kollektiv anslutning vanligtvis under 100 kr/månad för varje lägenhet. Det är väsentligt mindre än vad de flesta betalar för sin internetanslutning idag. Andelen lägenhetsinnehavare som idag inte innehar eller önskar en internetanslutning torde vara försvinnande litet, varför en kollektiv obligatorisk kostnadseffektiv anslutning borde vara något de flesta föredrar.

Förslag till beslut

Jag föreslår att stämman fattar beslut om att förhandla fram en kollektiv internetanslutning för hela föreningen.

Mvh
Örjan Jansson

Styrelsens svar till motion om kollektiv internetanslutning

Styrelsen anser att frågan är intressant och kommer att utreda detta vidare.

Styrelsens yrkande

Att motionen anses besvarad.

24.4 Begränsning av investeringar utan stämmans godkännande - Altner 2018-02

Begränsning av investeringar utan stämmans godkännande.

Styrelsen har genomfört ett antal större förändringar i nyttjandet av ett antal lokaler till bostadsrätter. Kostnaderna har varit omfattande men intäkterna än större. Jag tycker inte att en styrelse som inte i första hand är satt för att vara fastighetsutvecklare ska påta sig detta mycket stora ansvar utan stämmans godkännande. En bostadsrättsförenings styrelse har normalt inte, och förväntas heller inte ha, tillräcklig kompetens på detta område.

Denna motion kan komma att dras tillbaka om stämman fattat beslut d.v.s. tagit ställning till en kalkyl med inkomster och utgifter för projektet.

Förslag till beslut

Styrelsen skall ha stämmans godkännande för investeringar på belopp högre än 2 miljoner.

27 februari 2018

Leif Altner

Kallforsvägen 37

Lägenhet 1001

Styrelsens svar till motion 2018-02

I styrelsens åtagande och uppdrag ingår att förvalta våra fastigheter. Med hänsyn till storleken på vår förening och den löpande förvaltningen ligger ansvaret på styrelsen. Styrelsen har kontinuerligt stöd av sakkunniga via bland annat HSB.

Styrelsens yrkande

Att stämman avslår motionen.

24.5 Bidrag till Bandhagens Seniorklubb - Melakari

2019-02-13

Motion till HSBs Brf Bandhagens föreningsstämma 2019

Bidrag till Bandhagens Seniorklubb

Bakgrund

Bandhagens Seniorklubb är en verksamhet för seniorer inom HSBs bostadsrättsföreningar Bandhagen, Snickaren, Timmermannen och Muraren. Vi ordnar samvaro med kaffe och dopp, lotterie, musikunderhållning m m för medlemmarna i klubben. För att kunna driva verksamheten är vi beroende av ekonomiskt bidrag. Brf Snickaren beviljar klubben ett bidrag på 5 000 kr till verksamheten 2019. Vi ansöker nu om ett bidrag till verksamheten om 5 000 kr för 2019 även från HSBs brf Bandhagen.

Förslag till beslut

Att Bandhagens Seniorklubb beviljas 5 000 kr i bidrag till verksamheten.2019.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Bandhagen den 2019

.....

Veikko Melakari, ordförande, brf Snickaren

.....

Agneta Stavheim-Nilsson, sekreterare

lghnr 376

.....

Elsy Asplund-Werner, ledamot

lghnr 445

Styrelsens svar på motion om bidrag till Bandhagens seniorklubb

Styrelsen anser att seniorklubben bedriver en viktig verksamhet och bidrar till föreningslivet. Styrelsen önskar ta del av seniorklubbens årsberättelse.

Styrelsens yrkande

Att motionen bifalles.

24.6 Hantering av hyreskontrakt 2018 - Altner

Under 2016 blev jag uppsagd från mitt källarförråd för hyresreglering. Jag bortser i detta sammanhang från alla de fel och brister som fanns i uppsägning, delgivning och förslag till nytt kontrakt. Den hyra som begärdes var ca. 1000-1100 sek/kvm och år.

Under 2017 får jag en ny uppsägning. Jag bortser även här från den felaktiga uppsägningen. Denna gång anser styrelsen att förrådet är värt 500 sek/kvm och år. Jag ber då att få ett utdrag ur det justerade protokoll som berör denna fråga. Jag får då ett utdrag som väl närmast får betecknas som en intellektuell kullerbytta. De personer som justerat protokollet kan knappast ha läst igenom och förstått den handling de satt sin namnteckning på.

Jag har vid båda tillfällena frågat styrelsen och ansvarig tjänsteman på HSB varför endast jag (2016) eller ett fåtal förrådshyresgäster blivit uppsagda för hyresreglering (2017). Jag är dessutom sannolikt en av dom som betalar den högsta kvm. hyran. Något svar har jag inte fått.

Förslag till beslut

Vid hantering av hyreskontrakt skall bostadsrättsföreningen och dess styrelse strikt följa tillämpliga lagar i jordabalken samt de regler om hyror till medlemmarna som finns angivna i föreningens stadgar. Likabehandlingsprincipen skall gälla. Några andra bevekelsegrunder skall inte förekomma.

27 februari 2018

Leif Altner

Kallforsvägen 37

Lägenhet 1001

Styrelsens svar till motion om hantering av hyreskontrakt

Styrelsen beklagar att rätt information inte har lämnats. Självklart följer föreningen giltiga lagar när det gäller hyreskontrakt. Föreningens ändamål är enligt stadgarna §2, att främja medlemmarnas ekonomiska intresse. För hyreskontrakt gäller hyreslagen (12 kapitlet Jordabalken, 1970:994).

Styrelsens yrkande

Att motionen anses besvarad.

24.7 Hantering av hyreskontrakt 2019 - Altner

Under 2016 blev vi uppsagd från vårt källarförråd för hyresreglering. Vi bortser i detta sammanhang från alla de fel och brister som fanns i uppsägning, delgivning och förslag till nytt kontrakt. Den hyra som begärdes var ca. 1000-1100 sek/kvm och år.

Under 2017 får vi en ny uppsägning. Vi bortser även här från den felaktiga uppsägningen. Denna gång anser styrelsen att förrådet är värt 500 sek/kvm och år. Vi ber då att få ett utdrag ur det justerade protokoll som berör denna fråga. Vi får då ett utdrag.

Under 2019 har vi ytterligare en gång blivit uppsagda. Denna gång för avflyttning. Vi har också denna gång bett att få utdrag ur styrelseprotokoll som behandlar vårt ärende. Tjänstemannen på HSB meddelar att styrelsen inte har någon skyldighet att lämna ut detta. Hen bekräftar dock att det finns ett styrelseprotokoll. Den text som läggs till är aningen otydlig, men vi uppfattar att styrelsen fattat detta beslut för att säkerställa eventuellt framtida behov av parkeringar för barnvagnar. Frågan ligger f.n. i hyresnämnden då vi anser att delgivningen inte gjorts på ett korrekt sätt.

Styrelsen har i övrigt, bland annat, gjort hyreshöjningar på garage utan uppsägningar av kontrakt.

MOTION

Vid hantering av hyreskontrakt skall bostadsrättsföreningen och dess styrelse strikt följa tillämpliga lagar i jordabalken samt de regler om hyror till medlemmarna som finns angivna i föreningens stadgar. Likabehandlingsprincipen skall gälla. Några andra bevekelsegrunder skall inte förekomma.

27 februari 2019

Carina och Leif Altner

Kallforsvägen 37

Lägenhet 1001

Styrelsens svar till motion om hantering av hyreskontrakt

Styrelsen beklagar att rätt information inte har lämnats. Självklart följer föreningen giltiga lagar när det gäller hyreskontrakt. Föreningens ändamål är enligt stadgarna §2, att främja medlemmarnas ekonomiska intresse. För hyreskontrakt gäller hyreslagen (12 kapitlet Jordabalken, 1970:994).

Styrelsens yrkande

Att motionen anses besvarad.

24.8 Uppsägning av avtal med HSBs avdelning Kommersiella lokaler 2018 - Altner

MOTION Uppsägning av avtal med HSB,s avdelning Kommersiella lokaler.

Avdelningar som kallar sig specialister brukar vara tämligen dyra. Vår förening har inte behov av några specialister för att hantera hyresgäster i föreningen. (källarförråd, källarlokal, garage, kontor eller butikslokaler). Detta kan med fördel skötas av en helt vanlig duglig fastighetsförvaltare. Det sätt som kommersiella lokaler skött sitt uppdrag på under 2016 och 2017 ger anledning till att omedelbart avsluta deras uppdrag. Ett förtida avslut av eventuellt avtal bör inte kosta föreningen någonting.

Förslag till beslut

HSB Kommersiella Lokaler fråntas sitt uppdrag i föreningen med omedelbar verkan

27 februari 2018

Leif Altner

Kallforsvägen 37

Lägenhet 1001

Styrelsens svar till motion om uppsägning av avtal med HSB's avdelning kommersiella lokaler

I förvaltarens uppdrag ingår inte förvaltning av kommersiella lokaler då denna kräver en annan typ av kompetens, inte minst juridisk. För att göra en ändamålsenlig förvaltning av vårt centrum behövs HSB kommersiella lokaler. Styrelsens uppdrag är att förvalta föreningens fastigheter. Till sin hjälp tar styrelsen in de kompetenser som krävs.

Styrelsens yrkande

Att motionen avslås.

24.9 Uppsägning av avtal med HSBs avdelning Kommersiella lokaler 2019 - Altner

MOTION Avtal med HSB Kommersiella lokaler skall avslutas.

Föreningen betalar årligen ca 500.000 sek. För tjänster som kan skötas på ett enklare och bättre sätt av en vanlig duglig förvaltare.

Kommersiella lokaler har under de tre senaste åren inte levt upp till de krav man kan ha rätt att fordra av en konsult. Ett stort antal felaktiga delgivningar, uppsägningar och kontraktsskrivningar har förekommit. Ytterst sällan svarar man på förfrågningar via mail. Det senare kan möjligen bero på bristande eller felaktig information från styrelsen.

Förslag till beslut

Samarbetet med kommersiella lokaler skall snarast avslutas

20190227

Carina och Leif Altner

Kallforsvägen 37

Lägenhet 1001

Styrelsens svar till motion om uppsägning av avtal med HSB's avdelning kommersiella lokaler

I förvaltarens uppdrag ingår inte förvaltning av kommersiella lokaler då denna kräver en annan typ av kompetens, inte minst juridisk. För att göra en ändamålsenlig förvaltning av vårt centrum behövs HSB kommersiella lokaler. Styrelsens uppdrag är att förvalta föreningens fastigheter. Till sin hjälp tar styrelsen in de kompetenser som krävs.

Styrelsens yrkande

Att motionen avslås.

24.10 Styrelseprotokolls tillgänglighet för bostadsrättsinnehavare - Altner

Jag har under 2016 och 2017 vid ett flertal tillfällen bett styrelsen att få ta del av utdrag ur justerade styrelseprotokoll där frågor som berört mig har behandlats. Från styrelsemöte 8 november 2017 har jag 8 januari 2018 fått ett utdrag. Jag har bett att få veta vem som skrivit respektive justerat protokollet. Fram till nu 27 februari har jag inte fått något svar. Från styrelsemöte den 16 april 2016 har jag inte fått något utdrag ur justerat protokoll. Jag anser att större öppenhet är lämplig. Protokollen kommer då att bli mera stringenta och ger mindre utrymme för tolkningar som styrelsen inte bestämt. Under styrelsemöten äger protokollföraren protokollet. Justeringen skall ske i efterhand och inte vara någon egen tolkning som justeringsmannen själv gör. Ett väl utformat protokoll behöver inte ange någon enskild medlem eller röja eventuella upphandlingshemligheter.

Förslag till beslut

Justerade styrelseprotokoll skall vara tillgängliga för bostadsrättsinnehavare i föreningen. Protokollen skall läggas ut på föreningens hemsida.

Skriftliga frågor från medlem till styrelsen skall skriftligen besvaras inom 10 dagar

27 februari 2018

Leif Altner

Kallforsvägen 37

Lägenhet 1001

Styrelsens svar på motion om styrelseprotokollens tillgänglighet för bostadsrättsinnehavare

I §24 i brf Bandhagens normalstadgar står det visserligen att styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Styrelsen är dock väldigt restriktiv med detta eftersom protokollen innehåller mycket känslig information, både gällande medlemmars och entreprenörers integritet. Styrelsen kan inte förbinda sig till att besvara i vissa fall komplicerade frågor inom ett visst antal dagar. Styrelsen har dock som ambition att medlemmar ska få svar i rimlig tid.

Styrelsens yrkande

Att motionen anses besvarad.



24.11 Återanskaffning av vädringsställ - Olsson

MOTION TILL HSB BANDHAGEN FÖRENINGSSTÄMMA 2019

ÅTERANSKAFFNING AV VÄDRINGSSTÄLL

Bakgrund

För några år sedan lät styrelsen ta bort alla vädringsställ. Enligt uppgift pga att de inte var barnsäkra. Sedan dess saknar jag, och säkert många med mig, möjlighet att kunna vädra stora täcken och filter samt kunna piska mattor. Idag hänvisas vi till att göra det på balkongen, men det är trångt och svårt att göra det. Dessutom skapar det irritation hos grannar som har balkonger rakt nedanför.

Förslag till beslut



HSB – där möjligheterna bor

Jag yrkar att föreningen återanskaffar barnsäkra vädringsställ som placeras ut på lämpliga ställen på föreningens mark.

Bandhagen 2019-02-27

Ulf Olsson

Lägenhetsnummer 227

Styrelsens svar på motion om vädringsställ

Styrelsen kommer att undersöka utbud för barnsäkra vädringsställ som kan placeras på lämpliga ställen på föreningens mark.

Styrelsens yrkande

Att motionen anses besvarad.

24.12 Motion om sänkta avgifter för P-platser och garage - Thåström

Bakgrund

Ordförande informerade i "Vi i Bandhagen" nr 3 2017 att avgifterna för parkeringsplatser och garagen kommer att höjas från och med nästa år. Motivet till höjningen var att "vi ligger förhållandevis lågt i pris jämfört med andra föreningar".

Detta motiverar inte höjning av avgifterna på våra egna parkeringsplatser och garage som bara kan hyras av medlemmar. Föreningen är inte vinstdrivande och behöver inte tillämpa marknadshyror.

För att fortsätta att vara den populära föreningen vi är idag måste avgifterna hållas nere och inte höjas i nivå med andra föreningar, då tappar föreningen i popularitet.

Avgifterna på lägenheter, garage, p-platser och lokaler som hyrs av bostadsrättsföreningens medlemmar, borde hållas låga utifrån föreningens ekonomi och inte styras av andra föreningars ekonomi.

Förslag till beslut

Att sänka kostnaderna till föregående nivå för p-platser, garage och lokaler och fortsättningsvis sträva efter att hålla avgifterna på en låg nivå.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2018-02-24

Carin Thåström	Lghnr 377
Agneta Stavheim-Nilsson	Lghnr 376
Elsie Asplund-Werner	Lghnr 445
Mattias Bomboi	Lghnr 375

Styrelsens svar på motion om sänkta avgifter för p-platser och garage

Höjningen av hyra skedde efter en mycket lång tid utan hyreshöjningar. Styrelsen tar till sig frågan att, om möjligt, hålla en låg nivå.

Styrelsens yrkande

Att motionen anses besvarad.

24.13 Hantering av källarlokal - Weinitz/Reinders

Motion hantering av källarlokal.

Styrelsen har beslutat att lokaler som nu bara hyrs ut till boende i föreningen dvs. källarlokal utan egen ingång från gata eller torg ska få höjd hyra till 500 kr/m² och år. Detta blir en höjning med ca 70-80 % på lokalerna.

För stämman att besluta om

De hyreskontrakt som ska gälla för lokaler, och som bara hyrs ut till boende i föreningen, skall vara tillsvidarekontrakt men en årlig höjning enligt en procenttrappa om 1,1 %. Det skall också införas villkor som möjliggör att hyresgästen kan säga upp lokalen med 1 månads uppsägningstid eller kortare tid. Detta för att nästa medlem i kön ska kunna tillträda så fort som möjligt. Hyresvärden (Brf Bandhagen i Stockholm) har 9 månaders uppsägningstid som lagen kräver. Vid avflyttning från föreningen så skall kontraktet sägas upp. Detta skall också stå som villkor. Personal i föreningen äger rätten att hyra lokal i föreningen.

Hyresnivån sätts till 335 Kr/m² och år för lokaler som bara hyrs ut till boende i Brf Bandhagen i Stockholm. Detta är varmhya. Lokalerna hyrs bara ut till privatpersoner som bor i Brf Bandhagen. Företag eller privatpersoner som inte bor i föreningen kan ej hyra dessa källarlokal.

Startåret för den nya hyran är år 2020 och första procentsteget sker år 2021.

HSB Kommersiella Lokaler som sköter detta åt föreningen idag skall fråntas uppdraget att hantera källarlokal. Kund och Medlemsservice (fd. servicecenter) skall hantera dessa efter att denna motion har godkänts av stämman.

Denna motion är framtagen i enighet med likhetsprincipen som föreningen måste följa enligt lag.

Eva Weinitz lgh 338
Peter Reinders

Styrelsens svar till motion om hantering av källarlokal

Samtliga lokaler kommer enligt styrelsebeslut att framöver hyras ut till medlemmar i föreningen. I dagsläget är de nya avtal som kommer att omförhandlas treåriga med nio månaders uppsägningstid från föreningens sida. Detta för att kunna indexanpassas samt att

det är mer fördelaktigt för föreningen. I dagsläget är uppsägningstiden för hyresgästen tre månader för att ge föreningen tid att kunna hitta en ny hyresgäst. Vid avflyttning från föreningen förlängs inte hyreskontrakt för lokaler. Hyresnivån sätts i samarbete med HSB Kommersiella lokaler utifrån hyresnivåerna i området. Arbete med att flytta mindre förråd till kund- och medlemservice pågår.

Styrelsens yrkande

Att motionen anses besvarad.

24.14 Skalskydd vid längre strömavbrott - Weinitz/Reinders

Motion

Skalskydd vid längre strömavbrott

Vid införandet av taggsystemet för vårt skalskydd så finns ett problem när det kommer till strömavbrott. Det skall finnas batteribackuper på systemet men detta är begränsat då det inte räcker mer än någon timme. Efter att batterierna är uttömda så är det inte möjligt att komma in. Då måste glaset på portarna slås sönder med kostnader för föreningen som följd. Det gör det också omöjligt för hemtjänst och annan service att komma in till dem som har behov.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har varnat för att framtida strömavbrott kommer att bli fler och längre. Utifrån detta är det viktigt att vi i föreningen inte ignorerar dessa varningar.

För stämman att besluta om.

Sätt in låskistor i portarna som låser upp porten vid strömbortfall eller behålla det nuvarande nyckelsystemet.

Eva Weinitz lgh 338
Peter Reinders

Styrelsens svar till motion om skalskydd

Motionen är av viktig karaktär och styrelsen kommer att utreda de två föreslagna åtgärderna.

Styrelsens yrkande

Att motionen anses besvarad.

24.15 Rökförbud på balkong - Engberg

Motion till Brf Bandhagens föreningsstämma 2019

Rökförbud på balkongen

Bakgrund

Under årets varma period står fönster och balkongdörrar öppna i stort sett dygnet runt hos många. Då är det inte speciellt trevligt när hela ens lägenhet fylls med cigarettlukt. Denna lukt sätter sig i möbler, kläder mm och för en icke-rökare är detta inte kul. Jag förstår att detta är ett kontroversiellt förslag då många i föreningen till en stor del endast använder sin balkong till att röka men jag antar att vi är många som också störs av detta.

Förslag på lösningar kan vara antingen speciella rökplatser där så få som möjligt blir störda av lukten eller komma igång med fönsterbytena så att man inte behöver ha fönster och balkongdörrar öppna pga den värme som blir inomhus i dagsläget.

Förslag

Fixa speciella rökplatser.

Kom igång med fönsterbytena.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2019-02-28

Fredrik Engberg

1302

Styrelsens svar till motion om rökförbud på balkonger

Vi förstår olägenheten med röklukt, men enligt HSB's jurister gäller följande: "Det finns inget generellt förbud mot rökning i flerbostadshus och en förening kan inte förbjuda någon att röka på sin balkong eller uteplats. Men alla uppskattar inte rök. Visa hänsyn!

Bostadsrättslagens regler om störningar i boendet eller miljöbalkens regler om olägenhet skulle kunna användas även i fall med tobaksrök, men i ett rättsfall ansåg tingsrätten i Falun

2008 att rökande på balkong var tillåtet i rimlig omfattning även om den närmaste grannen blev störd.” Styrelsen arbetar med fönsterbytet.

Styrelsens yrkande

Styrelsen avslår förslaget att fixa speciella rökplatser.

Styrelsen anser att motionen om fönsterbyte är besvarad.

24.16 Bokning av tvättstuga - Sandberg

MOTION TILL BRF BANDHAGENS FÖRENINGSSTÄMMA 2019 BOKNING AV TVÄTTSTUGAN

Det borde vara en valfrihet om man vill/behöver boka ett dubbelpass i tvättstugan.

Jag yrkar på att föreningen tar tillvara allas intresse, och att dubbelpass ska gå att boka.

Om det är problem med pass i vissa tvättstugor på kvällar och helger kan man förslagsvis boka dubbelpass på vardagar, förslagsvis fram till klockan 16.00.

Bandhagen 2019-02-26,

Lägenhetsnummer 37

Agneta Sandberg

Styrelsens svar på motion om tvättstugan

Styrelsen har, baserat på svaren i tvättstugeenkäten, beslutat att utöka tvättiderna vissa dagar i veckan istället för att införa dubbelpass. Detta för att tillgodose alla medlemmars intressen.

Styrelsens yrkande

Att motionen avslås.