



Fotograf Sune HJ Hellström okt 1985

HSB BRF STUREBY

ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-2179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Cellofanet 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Fiberskivan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Kartongen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Kvisthålet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Linnepapperet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Paketet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Stickan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Träflisan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lokaler (hyresrätt)	1843
401	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21939
126	p-platser och garageplatser	0
Totalt 583 objekt		23782

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Veronica Östlin	Ordförande	2019-06-01	2022-06-13
Ulrika Salander	Ordförande	2022-06-14	2022-09-08
Ulrika Salander	Ledamot	2022-06-14	
Lisa Wakerström	Ordförande	2022-09-09	
Lisa Wakerström	Ledamot	2020-06-12	2022-09-08
Kurt Larsson	Ledamot	2021-05-30	
Allan Larson	Ledamot	2021-05-30	
Ann Ulfves	Ledamot	2022-06-14	
Merethe Hansen Henne	Ledamot	2020-06-12	2022-06-13
Sebastian Bodin Flyte	Ledamot	2021-05-30	2022-06-13
Michael Engström	Ledamot	2020-06-12	
Emilie Söderlind	Ledamot	2021-05-30	2023-02-16
Lena Hübsch Gidlund	Ledamot	2022-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emilie Söderlind, Michael Engström, Lisa Wakerström, Ann Ulfves, Allan Larson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann Ulfves, Veronica Östlin, Ulrika Salander, Merethe Hansen Henne, Michael Engström, Lisa Wakerström.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: Johan Larell (omval 1 år), Anders Parsmo (omval 1 år) och Peter Pettersson (nyval 1 år). Som ordförande utsågs Johan Larell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 41 medlemmar.

Extra stämma 2022-03-15

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 1 % från den 2022-07-01

Efter Budgetmöte beslutades att årsavgifterna skulle höjas med 5% från 2023-01-01

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Styrelsen har i början på året gjort en upphandling gällande målning av trapphus och källargångarna på Götaforsvägen. Huddinge Måleri AB har fått uppdraget.

Företaget Rebicycle genomförde på uppdrag av styrelsen en cykelrensning under våren.

Under hösten har en ombesiktning av OVK (obligatorisk ventilations kontroll) genomförts av Franska bukten. Uppföljningar och kontroller av åtgärder pågår fortfarande.

Föreningens samtliga 6 st stenmanglar avvecklades och utrymmen kommer att frigöras för bland annat förråd.

Enligt stämmobeslut har föreningen under året installerat laddstolpar till samtliga p-platser med el. Även en utredning om att flytta gymmet till pannrummet har utretts av styrelsen enligt stämmobeslut.

Under året har både föreningslokalen och övernattningslägenheten fräschats upp med ny inventering, möbler och mindre renovering.

Föreningen har de senaste åren dragits med ett flertal vattenskador i badrummen, vilket bidragit till ökade kostnader för föreningen men också en fördubbling av föreningens självrisk. Styrelsen har därför uppmanat samtliga medlemmar flertal gånger att renovera sina badrum och även beslutat att från och med 1 november 2022 kommer kostnader för badrum från renovering från 90-talet som är vattenskadade där orsaken är otätt tätskikt, kakel eller klinkersläpp eller andra brister i underhåll i sin helhet överförs på bostadsrättshavaren.

Två nya arbetsgrupper startades under året, gällande solceller och minskning av inbrott.

Systematiskt brandskyddsarbete i fastigheterna sköts av Egalif AB. Rondering sker en gång i kvartalet enligt föreningens checklista. Ronderingarna protokollförs och åtgärdas enligt plan.

Energiutredning har fortsatt under året och styrelsen har gjort en upphandling gällande energikartläggning. Bengt Dahlgren AB har fått uppdraget som planeras att genomföras i början på 2023.

Föreningen har även upphandlat installation av 6 st avgasare i samtliga undercentraler, där SBC fått uppdraget.

Föreningen har ansökt om dispens för sortering av matavfall och fått ansökan godkänt t.o.m. 1 juni 2024.

Styrelsen har också under hösten med ny teknik renoverat 6 st balkongen där vattengenomsläpp noterats. Utvärdering av åtgärden kommer att ske under våren för att ge styrelsen underlag för det fortsatta arbetet.

Föreningen har upptäckt brister i avloppsledningar i bottenplattor i källare, vilket kan innebära ökade kostnader för underhåll nästkommande år.

Medlemsaktiviteter. Föreningen haft flera uppskattade aktiviteter, bland annat grillning, lökens dag och ett glöggmingel.

Sedan förra årsredovisningen har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Utbyte av träd som utgör fara
2020-2022	OVK besiktningar och ombesiktningar
2022	Målning Götaforsvägen
2022	Installation av laddsstolpar

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte till LED lampor
2023	Energiutredning
2023	Radonmätning
2023	Byte av samtliga torkskåp
2023	Byte av lekutrustning
2023-2024	Asfaltering
2023	UC - byte av ventiler
2024	Målning fönster och fönsterbleck
2024	Målning dörrar
2025	Målning Skönviksvägen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 60 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 541 och under året har det tillkommit 76 och avgått 76 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 541.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	62	101	196	215	200
Skuldsättning, kr/kvm	2 343	2 397	2 582	2 515	2 574
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	237	235	197	210	213
Driftskostnad, kr/kvm	730	698	574	560	559
Årsavgifter, kr/kvm	778	763	749	747	731
Totala intäkter, kr/kvm	824	828	800	803	780
Nettoomsättning, tkr	19 585	19 683	19 021	19 105	18 556
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 587	-401	-369	929	2 378
Soliditet, %	21	23	22	21	20

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	782 014	0	0	782 014
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 970 567	0	0	10 970 567
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 503 269	0	0	6 503 269
S:a bundet eget kapital, kr	18 255 850	0	0	18 255 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-73 255	-401 092	0	-474 347
Årets resultat, kr	-401 092	401 092	-1 587 429	-1 587 429
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-474 347	0	-1 587 429	-2 061 776
S:a eget kapital, kr	17 781 503	0	-1 587 429	16 194 074

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 156 651 kr samt ianspråktagande skett med 1 156 651 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-474 347
Årets resultat, kr	-1 587 429
Reservation till underhållsfond, kr	-1 156 651
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 156 651
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 061 776

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 061 776

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 585 008	19 682 592
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 549 287	-16 028 063
Övriga externa kostnader	Not 3	-400 939	-234 155
Planerat underhåll		-1 156 651	-890 465
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-400 420	-328 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 907 825	-1 907 825
Summa rörelsekostnader		-20 415 122	-19 388 566
Rörelseresultat		-830 115	294 026
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 682	3 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-760 997	-698 593
Summa finansiella poster		-757 315	-695 118
Årets resultat		-1 587 429	-401 092

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	68 800 071	70 707 896
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 725 518	0
		<u>70 525 589</u>	<u>70 707 896</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 526 089</u>	<u>70 708 396</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		53 919	162 162
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 062 401	7 059 057
Placeringskonto HSB Stockholm		21	21
Övriga fordringar	Not 10	742 667	15 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 166 743	1 045 049
		<u>7 025 752</u>	<u>8 282 237</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 142	6 239
Kassa och bank	Not 13	111 384	25 323
Summa omsättningstillgångar		<u>7 143 278</u>	<u>8 313 799</u>
Summa tillgångar		<u>77 669 367</u>	<u>79 022 195</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	782 014	782 014
Upplåtelseavgifter	10 970 567	10 970 567
Yttre underhållsfond	6 503 269	6 503 269
	<u>18 255 850</u>	<u>18 255 850</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-474 347	-73 255
Årets resultat	-1 587 429	-401 092
	<u>-2 061 776</u>	<u>-474 347</u>
Summa eget kapital	<u>16 194 074</u>	<u>17 781 503</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>23 259 546</u>	<u>31 179 218</u>
	23 259 546	31 179 218
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 32 456 125	25 836 453
Leverantörsskulder	1 910 547	612 532
Skatteskulder	0	57 182
Övriga skulder	Not 16 244 879	301 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>3 604 197</u>	<u>3 254 179</u>
	38 215 748	30 061 475
Summa skulder	61 475 294	61 240 693
Summa eget kapital och skulder	<u>77 669 367</u>	<u>79 022 195</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 587 429	-401 092
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 907 825	1 907 825
Kassaflöde från löpande verksamhet	320 396	1 506 733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-740 171	3 935 173
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 534 601	-21 007
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 114 826	5 420 900
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 725 518	184 414
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 725 518	184 414
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 300 000	-4 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-4 400 000
Årets kassaflöde	-1 910 692	1 205 314
Likvida medel vid årets början	7 090 641	5 885 327
Likvida medel vid årets slut	5 179 948	7 090 641

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,54 % av anskaffningsvärdet.

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 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 1 519 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 065 677	16 745 285
Hyror	2 264 067	2 266 317
Övriga intäkter	442 838	816 495
Bruttoomsättning	<u>19 772 582</u>	<u>19 828 097</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-187 577	-145 505
Hyresförluster	3	0
	19 585 008	19 682 592
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 965 033	1 853 552
Reparationer	2 741 115	3 370 303
El	883 065	650 867
Uppvärmning	3 896 309	4 084 687
Vatten	856 936	848 570
Sophämtning	781 348	659 289
Fastighetsförsäkring	331 426	315 644
Kabel-TV och bredband	370 839	423 401
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	749 119	720 619
Förvaltningsarvoden	1 855 189	1 434 193
Tomträttsavgäld	1 975 725	1 505 826
Övriga driftkostnader	143 183	161 111
	16 549 287	16 028 063
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	13 930	0
Hyror och arrenden	5 734	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	119 441	48 921
Administrationskostnader	81 863	60 262
Extern revision	32 500	37 813
Konsultkostnader	95 581	35 269
Medlemsavgifter	51 890	51 890
	400 939	234 155
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	275 704	227 364
Revisionsarvode	19 320	11 375
Övriga arvoden	19 320	14 280
Sociala avgifter	85 876	74 839
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	400 420	328 058
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 002	2 387
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	680	1 088
	3 682	3 475
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	751 492	689 918
Övriga räntekostnader	9 505	8 675
	760 997	698 593

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	124 155 875	123 439 959
Årets investeringar	0	715 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 155 875	124 155 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-53 447 978	-51 540 153
Årets avskrivningar	-1 907 825	-1 907 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 355 804	-53 447 978
Utgående bokfört värde	68 800 071	70 707 896
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 000 000	198 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	202 000 000	180 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	4 556 000
Summa taxeringsvärde	465 000 000	391 556 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	900 330
Omklassificering		-900 330
Årets investeringar	1 725 518	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 725 518	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	124 761	15 947
Skattefordran	617 906	0
Utgående ackumulerade fordringar	742 667	15 947
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 166 743	1 045 049
Utgående ackumulerade kostnader och upplupna intäkter	1 166 743	1 045 049

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering	6 142	6 239			
		6 142	6 239			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	111 384	25 323			
		111 384	25 323			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758254324	1,25%	2024-03-20	9 636 453	0
	Nordea	39788938531	0,96%	2024-11-20	9 760 000	500 000
	Nordea	39788945279	1,06%	2024-12-18	4 863 093	0
	Stadshypotek AB	335481	1,40%	2023-12-01	6 946 525	0
	Stadshypotek AB	335483	1,40%	2023-12-01	9 609 600	0
	Stadshypotek AB	568678	2,49%	2023-07-31	14 900 000	100 000
					55 715 671	600 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 715 671
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 259 546
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				68 671 470	68 671 470
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				32 456 125	25 836 453
					32 456 125	25 836 453
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				244 879	301 129
					244 879	301 129
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				79 105	65 065
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 817 417	1 706 793
	Övriga upplupna kostnader				1 707 675	1 482 321
					3 604 197	3 254 179

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

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Alan Larsson.....
Ann Ulfves.....
Kurt Larsson.....
Lena Hübsch Gidlund.....
Lisa Wakerström.....
Michael Engström.....
Ulrika Salander

.....

.....

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stureby i Stockholm, org.nr. 702002-2179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stureby i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Janet Jeppsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

LISA WAKERSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 17:39:41



LENA HÜBSCH GIDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 23:26:48



ANN ULFVES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 07:20:21



ULRIKA SALANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:12:56



KURT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 15:35:15



MICHAEL ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 20:04:58



ALLAN LARSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 22:51:53



JANET JEPSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 22:51:13



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 07:51:27



JANET JEPSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 17:17:58



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 07:51:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JANET JEPSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 17:17:58



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 07:51:11



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING STUREBY I STOCKHOLM

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 3, 5, 11, 12, 17, 21, 22, 27, 28, 29,
31, 32

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet.....	4
§ 3 Samverkan	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 5 Rätt till medlemskap	4
Juridiska personer.....	4
§ 6 Andelsförvärv.....	5
§ 7 Familjerättsliga förvärv	5
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	5
§ 9 Prövning av medlemskap.....	5
§ 10 Nekat medlemskap	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Insats 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	6
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	7
§ 17 Dagordning	7
Ordinarie föreningsstämma	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.....	8
§ 25 Revisorer	9
§ 26 Valberedning.....	9
SPARANDE FÖR FRAMTIDA INVESTERINGSBEHOV	9
§ 27 Sparande och inre fond	9
Sparande.....	9
Inre fond	9
§ 28 Investerings- och underhållsplan.....	9
§ 29 Vinst eller förlust	10
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	10
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	10
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	10
Till lägenheten hör bland annat:	10
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	11
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	12
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	12
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	12
§ 36 Avhjälpande av brist	12
§ 37 Ingrepp i lägenhet.....	12
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	12
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	13
§ 40 Andrahandsupplåtelse.....	13
§ 41 Inrymma utomstående	13
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	13
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	13
§ 44 Förverkandegrunder	14
§ 45 Vissa meddelanden.....	16
SÄRSKILDA BESLUT	16
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	16
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	16
§ 48 Utträde ur HSB.....	16
§ 49 Upplösning	16



OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 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

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

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

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 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

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

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

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

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma,

ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

Kallelse 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 justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning inklusive styrelsens rapport om investerings- och underhållsbehov
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst

- eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
 15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
 16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
 17. val av 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 förener sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne

inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

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

§ 25 Revisorer

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

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

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

SPARANDE FÖR FRAMTIDA INVESTERINGSBEHOV

§ 27 Sparande och inre fond

Sparande

Bostadsrättsföreningen ska redovisa sitt sparande i årsredovisningen och vid föreningsstämman.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

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

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

§ 28 Investerings- och underhållsplan

Styrelsen ska:

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

5. ange i årsredovisningen datum för senaste uppdatering av investerings- och underhållsplanen samt genomsnittligt investeringsbehov per kvadratmeter.

§ 29 Vinst eller förlust

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

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. icke bärande innerväggar.
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, brevinkast, handtag, beslag, gångjärn, lås och nycklar m m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.

5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskasset.
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning.
Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
7. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
8. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
9. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
10. eldstäder och braskaminer.
11. 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.
12. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
13. elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
14. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
15. brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om

lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg.
3. vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. brevlåda och postbox.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

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

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpan av brist

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

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

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

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

Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

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

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

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

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

Svar på inkomna motioner Brf Stureby

Svar på tidigare inkomna motioner

Motion 6 2017 – Gemensamt elabonnemang

Motion 6 Gemensamt elabonnemang

Hej styrelsen!

Jag har en motion till årets stämma, men vet ej om detta har diskuterats innan då jag ej bott här så länge. Min motion till styrelsen är att ta ställning till om det skulle vara möjligt att införa gemensam el i föreningen. D.v.s. istället för att varje enskilt hushåll i föreningen har egna nät- och elavtal så tecknar föreningen ett gemensamt avtal för alla hushåll i föreningen. Det skulle få ner de fasta kostnaderna för alla boende samt kan garanterat föreningens egna kostnad för el sänkas genom ett förbättrat förhandlingsläge. Nackdelen blir att varje enskilt hushåll ej kan välja sin leverantör av el samt eventuellt nya elmätare måste installeras.

Den förbrukade elen samt den gemensamma nätavgiften debiteras på månadsavin. Detta har införts i HSB-föreningar tidigare, vilken gör att det säkert går att få hjälp angående det här centralt.

Mer information kan finnas på nedanstående länkar:

<http://www.energimarknadsbyran.se/El/Dina-avtal-och-kostnader/Sektionssida/Gemensamma-avtal/>

<https://www.hsb.se/malmo/brf/valby/allman-information/gemensam-el/>

<http://www.brfsohjojen.se/el/>

Med vänlig hälsning

Patrik Sköld

Götaforsvägen 15 lgh 65

070-6693732

Styrelsens svar på motionen gemensamt elabonnemang

Tidigare styrelser har sett över den här möjligheten och ansåg då att investeringen var för hög.

Eftersom det är några år sen föreslår styrelsen att stämman ger i uppdrag åt styrelsen att ta fram mer information om detta och återkomma till stämman för beslut.

Styrelsens svar 2017:

Motion 6 - Gemensamt elabonnemang

Motionären vill att styrelsen tar ställning till om det skulle vara möjligt att införa gemensam el i föreningen. Det vill säga istället för att varje enskilt hushåll i föreningen har egna nät- och elavtal så tecknar föreningen ett gemensamt avtal för alla hushåll i föreningen. Det skulle få ner de fasta kostnaderna för alla boende samt kan garanterat föreningens egen kostnad för el sänkas genom ett förbättrat förhandlingsläge.

Styrelsens svar på motionen

Tidigare styrelser har sett över den här möjligheten och ansåg då att investeringen var för hög. Eftersom det är några år sen föreslår styrelsen att stämman ger i uppdrag åt styrelsen att ta fram mer information om detta och återkomma till stämman för beslut.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

Styrelsens svar 2023:

Styrelsen har träffat tre stora aktörer inom IMD (Individuell Mätning och Debitering): HomeSolutions, Infometric samt EcoGuard och har fått kalkyler från dem. Samtliga kalkyler ligger på ca 1,5 miljon i investeringskostnaden som skulle ge en årlig besparing på ca 1500 kr per år och lägenhet.

Styrelsen välkomnar förslaget att införa IMD, men innan det beslutas måste föreningen välja en aktör att gå vidare med. Det krävs även en vidare utredning kring föreningens elabonnemang, kompatibilitet med Zpark som förvaltar laddstolparna samt eventuella solcells företag.

Styrelsen föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att besluta i frågan om att anlita en sakkunnig eller tillsätta en arbetsgrupp för att se vilken aktör föreningen bör gå vidare med. Därefter kommer styrelsen kalla till en extrastämma om att anta IMD.

Motion 2 2022 – Flytta gym till pannrum

Motion till föreningsstämma 2022



Avsändare emma liljeqvist <emmaliljeqvist@hotmail.com>

Mottagare Info BrfStureby <info@brfstureby.se>

Datum 2022-01-16 12:25

Motion till föreningsstämma 2022

Förslag om att flytta gymmet till större lokal

Jag föreslår en flytt av gymmet till den industri lokalpolitiker 250kvm i förslagsvis Skorstenshuset (röda huset där vi byggt 2 st nya lägenheter)

Med önskemål om att göra gymmet större och utöka med fler maskiner så att vi får ett fullt utrustat gym samt en högre takhöjd så att även våra långa medlemmar i föreningen kan träna.

Förstår att detta medför en kostnad men för att dra ner lite på kostnaderna så kan ev en undersökning göras om tex duschar behövs (tror inte så många duschar på gymmet idag) då kan vi spara in pengar.

Samt om vi har ett större gym så kan fler träna vilket kommer generera mer pengar.

Spa/Relaxavdelningen kan vi ha kvar på befintlig plats och ev utöka

Stureby 2022.01.16

Emma Liljeqvist

Styrelsens svar 2022:

Motion 2 2022: Flytta gym till pannrummet

Styrelsen välkomnar förslaget och föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att ta fram ett lösnings- och kostnadsförslag som styrelsen sedan beslutar om.

Stämman beslutade att bifalla motionen i enlighet med styrelsens förslag.

Styrelsens svar 2023:

Under 2022 – 2023 har styrelsen tagit in brandkonsult som har utrett vilka anpassningar krävs för att lokalen ska kunna nyttjas som gym. Styrelsen har även tagit hjälp av Fastighetsägarna för att beräkna vad det skulle kosta att anpassa pannrummet enligt brandkonsultens rekommendationer samt uppfräschning av lokalen. Den totala kostnaden är uppskattningsvis drygt 2 miljoner kronor. På grund av dessa stora kostnader beslutar styrelsen att i dagsläget inte bygga om pannrummet till gym.

Svar på inkomna motioner 2023

Motion 1 2023 – Förslag från inbrottsgruppen

Till: HSB Brf Stureby 2023-03-08

Motion till årsmötet 2023

Många är medvetna om inbrotten i källarförråden i vår förening som följer Boappa. Analysen av inbrottsgruppen är att de 29 st källardörrar som finns i fastigheterna är den svaga länken.

Hemmet skall vara en trygg plats för oss och våra tillhörigheter. I en bostadsrättsförening har vi en möjlighet att påverka säkerheten. Med det kommer ett ansvar också, vi kan inte skylla inbrotten på någon annan.

Inbrottsgruppen föreslår styrelsen att:

Uppgradera 25 st källardörrar med

- Larm om dörren är öppen mer än 10 min.
- Larm om låskolven är intryckt (av en fimp eller annat föremål) när dörren är stängd.
- Larm vid ej godkänd passage (inbrott).

Larmet skickas via epost till utvalda medlemmar som bor i den aktuella huskroppen. Det blir medlemmen som får kontrollera dörren.

Uppskattad kostnad: 25 x 7 500 = 187 500 kr.

Stänga 4 st källardörrar permanent som vi uppfattar inte behövs, därför att dessa dörrar vetter mot skogspartier på baksidorna av huskroppar.

Uppskattad kostnad 4 x 5 000 = 20 000 kr

Justera 8 st källardörrar så att de inte är så känsliga för grus.

Uppskattad kostnad: 8 x 5 000 = 40 000 kr

Summa: 247 500 kr. Utslaget per lgh och månad: 247 500/400/12 = 51 kr/månad i 12 månader för varje lgh.

Förslaget innebär ingen garanti för att undvika inbrott, men om tar larmen via epost på allvar så är det vår övertygelse att inbrotten väsentligt kommer att minska. Vi tror också att larmen/givarna på varje källardörr har en avskräckande effekt för den som vill göra inbrott (dekal med larmad dörr på varje källardörr). Medlemmarna själva vill inte heller utlösa larmet, vi kommer att vara säkra på att källardörren är stängd efter oss.

Inbrottsgruppen föreslår att Styrelsen utför nedanstående åtgärder utöver motionen:

- Styrelsen köper sopborste till varje källardörr, medlemmarna ansvarar för att hålla bort gruset.

- Grannsamverkan genomförs, det sänker inbrotten med ca 25-30%! Något undersökt försäkringsbolag sänker självriskan om man har grannsamverkan.
- Inventera alla taggar, både medlemmars och leverantörers. Styra taggarna till leverantörer på tid och plats, som det är nu öppnar dessa taggar alla dörrar 24/7.
- Tätare intervall på att byta blåljuskoden, förslaget är varje kvartal.

En brf som aktivt förebygger inbrott är en attraktiv brf att bo i.

*Inbrottsgruppen brf Stureby
Max Gerling, Götaforsvägen 22
Allan Larson, Götaforsvägen 18
Bo Bäversjö, Götaforsvägen 12*

Styrelsens svar:

Eftersom källardörrar har visat sig släppa in mycket kall luft enligt Energirapporten och behöver därmed tätas eller bytas ut.

Styrelsen föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att besluta i frågan i samband med när byte/underhåll av källardörrar blir aktuellt.

Motion 2 2023 - Föreningens källardörrar

"Oönskade besök" - att minska förekomst av inbrott i källare och förrådsutrymme

Natten 27-28 januari skedde ett inbrott i fastigheten Götaforsvägen 10. På dörr till tvättstuga respektive cykelförråd fanns märken efter försök att bryta sig in. Flera fastigheter inom området sägs ha varit drabbade av liknande incidenter.

De nuvarande källardörrarna behöver bedömas utifrån säkerhet och motståndskraft mot intrång och yttre åverkan.

Jag vill att brf Stureby noga överväger installation av dörrar till källare och förrådsutrymmen som enligt dagens tillverkare rimmar bättre med tidens krav på både modernitet och säkerhet.

Britt Ancker
Götaforsvägen 10/1001
12266 Enskede
070-4960284
britt.anker@gmail.com
2023-01-31

Styrelsens svar:

Eftersom källardörrar har visat sig släppa in mycket kall luft enligt Energirapporten och behöver därmed tätas eller bytas ut.

Styrelsen föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att besluta i frågan i samband med när byte/underhåll av källardörrar blir aktuellt.

Motion 3 2023 – Fönsterbleck

Väder och vind påverkar ofrånkomligt ytskikt på fastigheter. Fönsterblecken på våra fastigheter har, mer eller mindre, tappat färg och grå plåt lyser igenom. Hur många fastigheter i området som detta gäller känner jag inte till, men det är en skönhetsfläck på i övrigt välskötta hus i vackert grönområde. De flagnade fönsterblecken påverkar det estetiska intrycket.

Kan ommålning av fönsterbleck åtgärdas inom den närmaste framtiden, och till vilken kostnad? Detta skulle jag vilja att styrelsen tog ställning till.

Britt Ancker
Götaforsvägen 10/1001
12266 Enskede

britt.ancker@gmail.com

Hej

Jag har skickat en motion angående ommålning av fönsterblecken på våra fastigheter. Vill göra ett tillägg: För att minska kostnaden för arbetet vore det kanske möjligt att måla inifrån fastigheterna. Man skulle på det sättet slippa upprätta byggställningar som innebär merkostnader.

Britt Ancker
Götaforsvägen 10/1001

britt.ancker@gmail.com

Styrelsens svar:

Styrelsen har noterat att fönsterbleck behöver målas om och det finns med som åtgärd i underhållsplanen inom kommande år. Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Motion 4 2023 – Utnyttjande av f.d. mangelrum

Ivan Grelz, Skönviksvägen 275

Jag föreslår att mangelrummen görs om till moderna, mångsidiga komplementtvättstugor som kan utnyttjas av alla i föreningen.

Vi är i dagsläget flera som använder de nyare manglarna i mangelrummen, så att helt ta bort dem känns som ett steg bakåt. Samtidigt upplever ti alla en ökad användning av befintliga tvättstugor och det är i dagsläget svårt att få tag på en tvättid i samtliga tvättstugor i föreningen om man inte bokar mer än en vecka i förväg. Även de som har tvättmaskin i sina lägenheter använder sig gärna av torktumlare, torkskåp och torkrum i tvättstugorna. De befintliga tvättrummen är även väldigt små i relation till sin användningsgrad, och hade sannolikt inte varit godkända med dagens krav på volym och tillgänglighet.

Därför upplever jag att vi behöver flera (minst en till) tvättstugor, som även kan användas med kortare varsel. Kanske ska dessa inte vara möjlig att boka, d.v.s. vara gemensamma tvättstugor och komplement till tvättmaskiner i lägenheter. Ett förslag är att de t.ex. innehåller en mangel, 4-5 tvättmaskiner, 3-4 torktumlare, 2-3 torkskåp, en stor arbetsbänk i mitten av rummet för att kunna sträcka lakan, sortera tvätt m.m., samt sittplatser för att kunna sitta ner medan man väntar på att tvätten ska bli klar.

Det finns många föreningar som har liknande lösningar, både i Sverige och i utlandet. Och varför inte samtidigt passa på att göra rummen lite trevliga?



Även om vi även behöver fler förråd i föreningen känns det onödigt i en tid då vi inte bör prioritera fler inköp och mer förvaring. Jag hade personligen behövt med förrådsutrymme, men upplever ändå att det bara hade gagnat ett fåtal i

föreningen. Därför är det rimligt att tänka sig att åtminstone några av mangelrummen blir nya tvättstugor.

/Ivan

Styrelsens svar:

Styrelsen har med jämna mellanrum sett över användningen av tvättstugorna och även i den mest använda tvättstugan går det att få lediga tider uppskattningsvis ca 2-4 dagar i förväg, detta varierar såklart över tid. Önskar man en specifik tid att tvätta behöver man vara ute i god tid.

Med tanke på att detta inte är en fråga som, så vitt styrelsen känner till, lyfts från fler medlemmar och med tanke på de omfattande investeringskostnaderna det skulle innebära föreslår styrelsen för stämman att avslå motionen.

Motion 5 2023 – Delad yta panncentralen – för ökade intäkter och andra fördelar

Bakgrund

2018 tillsatte stämman en lokalgrupp, genom bifall av en motion. Lokalgrupp skulle för att se över lokalernas uthyrningsstatus och potential. Lokalarbetsgruppens ansåg att en fördjupad utredning av panncentralens upprustning för extern uthyrning behövdes men att det förutsatte att följande sakkunniga (enligt PBL) skulle uttala sig: Brandkonsult, Tillgänglighets-sakkunnig och Bebyggelseantikvarie mot en konsultkostnad. Lokalgruppen såg att panncentralen hade stor potential att hyras ut till externa parter och ge ett större tillskott till föreningens ekonomi. Detta särskilt, påpekade lokalgruppen som det kommer att byggas längs med leden och därmed finnas större underlag för exempelvis restaurangverksamhet framöver och/eller cooffice, som kan vara av intresse för boende i närheten och den egna föreningen särskilt efter det ökade hemarbetet efter pandemin. Lokalgruppen påpekade att utbyggnaden längs leden kommer ge annat underlag för publika verksamheter framöver och att utegymmet redan har lett till en helt annan tillströmning av personer till Brf-området.

Detaljplanearbete längs Örbyleden (samråd 2024 och antagande 2025) med 8 byggaktörer kommer att (från juliaborg till och med macken vid grycksbovägen) generera 1200 bostäder, plats för kontor, förskola, verksamhetslokaler och park. Underlaget kommer då vara avsevärt förändrat. En lokal med karaktär som panncentralen har stor potential i en allt ökande efterfrågan på unika miljöer. Besked om panncentralen uteblev. Allmänt besked från styrelsen var att de valde att för samtliga lokaler anlita en lokaluthyrare. Panncentralen har fortsatt vara outhyrd då den inte är godkänd för uthyrning i nuvarande skick. Kännedom kommer av deltagande i lokalgruppen. Det är oklart om Styrelsen informerat stämman om lokalgruppens förslag. Att styrelsen sedan vid stämman 2022 valde att bifalla en ny motion utan att hänvisa till tidigare arbete förvånade oss som nu skriver denna motion. Styrelsen föreslog även vid stämman att det gym, som också kostade att iordningställa (sanering, byggande av en WC, en WC/dusch, en bastu och omklädningsrum), skulle göras om till en ny fettavskiljare för pizzerian ovanför.

Intäkter jämförelse

Nu är lokalen stor, den kan rymma flera olika verksamheter. En intäktshyra per kvadratmeter borde sannolikt bli större vid extern uthyrning av en unik lokal än för en intäkt i avgift per medlem. Lokalen kan vara (styrelsen får rätta oss, ca 200 kvm av användbar yta (om man räknar bort trappa).

Nu är vi lite osäkra på var intäkten för gymmet ligger, tidigare år har vi hört att det var cirka hälften av lägenhetsbeståndet som betalar drygt 900 per år. Det ligger på ca 200 000 i intäkt per år. En intäkt som redan finns oavsett nya kostnader kring panncentralen. Om lokalen endast upptas av gym, motsvarar en intäkt från gymmet då ca 100 kr i intäkt per kvadratmeter på månadsbasis.

I dagsläget vet vi inte utfallet av gymutredningen, då den ännu inte delgetts oss.

Förslag och motionerande

Vi motionerar att panncentralen inte ska nyttjas endast till ett gym, utan att en stor del av ytan ställs om för uthyrning till en extern aktör, helst med publikt innehåll så att nyttjande av lokalen, utöver ett högre tillskott till föreningens ekonomi kan ge andra tillskott till boendemiljön, som exempelvis en restaurang kan ge.

Vi motionerar även för att det befintliga gymmet bibehålls tillgängligt för medlemmarna och görs om till Yoga/danslokal, om gymmet flyttas till del av panncentralen. Det enda som behövs är att bära ut gymredskapen. Vi erbjuder oss att arrangera återkommande yogatillfällen för dem som önskar instruktör.

Vi föreslår att innan mötet eller innan beslut tas, att Styrelsen visar alla stämmodeltagare panncentralen och gymmet, så att alla vilka lokaler vi talar om. Gymlokalen har endast de som betalar tillgång till och panncentralen har ett fåtal sett, om de inte medverkade på stämman som för ett antal år sedan hölls där.

Helena Nilsson, Götaforsvägen 8 och Marja Lundgren, Skönviksvägen 275

Styrelsens svar:

Bilder samt ritningar på pannrummet finns på hemsidan samt hela utredningen av bygget om till gym är dokumenterad.

Styrelsen välkomnar förslaget och föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att genom "Arbetsgrupp för lokaler" komma med ett förslag på hur pannrummet kan nyttjas och hitta eventuella hyresgästerna.

Motion 6 2023 – Ta ned björk

Jag önskar att den döende, rostiga och allmänt spretiga björken bredvid gungorna mellan Götafors 18 och 20:s balkonger sågas ner.

Micke Strandh

Styrelsens svar:

För klimatet och miljöns skull har vi som mål att inte beskära eller såga växter som är livskraftiga. Till vår hjälp med trädgårdsskötseln, där våra träd ingår, anlitar vi en entreprenör som vi tillsammans med, gör ronderingar varje år. Vid dessa tillfällen bedömer vi vilka träd ska sågas ner. Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Motion 7 2023 – Rum för barnvagnar

Hej.

förlåt för att jag får in min motion in någon dag sent, men jag tycker att den är väldigt viktig och hoppas att ni kan ändå ta upp den vid årets ordinarium.

Jag tycker att vi behöver ett rum för barnvagn i husen på Götaforsvägen (kanske i rummet där det finns nu en antik mangel?). Jag såg att det står en del barnvagn i cykelrummet, men den är ju redan lite trångt som det är med bara cyklarna. Vi själv väntar tvillingar, och ska ytterligare försöka ställa under en brädd tvillingsvagn, och jag kan inte riktigt se var just nu.

Tack för era viktiga arbete och jag hoppas verkligen att ni kan ta upp det!

Vänligen,
Miriam
Lägenhet 073
Götaforsvägen 17

Styrelsens svar:

Styrelsen har under tre tillfällen (helg, dagtid och kvällstid) besökt skydds/cykelrummet på Götaforsvägen 17.

Styrelsen upplever att det finns tillräckligt med plats för cyklar och barnvagnar och att det inte behövs ett rum till. Motionen anses därmed besvarad.

Motion 8 2023 – förråd för cyklar och barnvagnar

Till

HSB Brf Stureby

Motion till årsmötet 2023

Jag föreslår att mangelrummen görs om till förråd för barnvagnar, sparkcyklar, cyklar och liknade transportmedel. De befintliga förråden/ skyddsrummen är ofta väldigt fulla.

Stureby 2023-02-05

Tommy Adolfsson

Skönviksvägen 321

Tommy Adolfsson

Styrelsens svar: Styrelsen har vid fyra tillfällen (helg, dagtid och kvällstid) besökt skyddsrummet som idag används till barnvagnar och cyklar. Här finns det två rum där det i det ena står en del pulkor och kälkar som tar plats.

Styrelsen föreslår stämman styrelsen anordnar en städdag av detta rum för att se om det kan bli mer plats och därefter låta styrelsen besluta i frågan.



HSB - där möjligheterna bor

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort Datum

Fullmakt för

Att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)