



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



Brf. SVARTVIK
MINNEBERG

Kallelse till föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: torsdag den 11 maj 2023 kl. 19.00

Plats: Lokalen Badviken, Svartviksslingan 17

Förtäring: Vi bjuder på kaffe med dopp från kl. 18.30

På föreningsstämman 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.

Årsredovisningen finns att läsa, ladda ner och skriva ut på Brf Svartviks hemsida, brfsvartvik.se, från vecka 17. Kontakta någon i styrelsen om du vill ha ett utskrivet exemplar eller mejla till info@brfsvartvik.se.

Minneberg den 20 april 2022
Styrelsen för Brf Svartvik

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens 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 andra förtroendevalda som valts vid föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter, styrelsens ordförande och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleanter
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Propositioner från styrelsen, se bilaga 1
 - b) Förslag om stadgeändringar, se bilaga 2
24. Föreningsstämmans avslutande

Valberedningens förslag till arvoden, styrelse, revisorer och valberedning verksamhetsåret 2023

Arbetet i valberedningen

Vid föreningsstämman 2022 valdes undertecknade, Helen Persson (sammankallande), Lisa Norlin, Marie Kasselbäck Berglund till valberedare.

Enligt HSB:s instruktioner för bostadsrättsföreningar ska Valberedningen aktivt arbeta för att inspirera boenden att inkomma med förslag på lämpliga styrelseledamöter och övriga förtroendevalda.

Valberedningens arbete är viktigt för att ge grundförutsättningar för att Brf Svartvik.

- Ska fungera optimalt med en väl sammansatt styrelse som skapar förutsättningar för att arbeta effektivt och utveckla vår förening inför framtiden.
- Genom objektivitet säkra framtiden, alltid med föreningens bästa i fokus.
- Ska verka för ett förberett val och därmed förhindra ogenomtänkta val vid stämman.

Valberedningen har haft både dialog med hela styrelsen vid ett tillfälle och individuella dialoger med alla styrelsemedlemmar för att få kunskap kring hur arbetet i styrelse och arbetsgrupper fungerat.

Medlemmarna i Brf Svartvik har informerats om Valberedningens arbete genom info på Brf Svartviks hemsida, dialoger med boenden exv vid Brf Svartvik-aktiviteter, via anslag i alla trapphus och till våra nyinflyttade.

Valberedningen har strävat efter en bra fördelning avseende ålder, kön, yrkeserfarenheter och kompetens. Kontakt har tagits med tänkbara kandidater som leder till nedan förslag på styrelseledamöter år 2023-2024.

Principer för arvodering av styrelse, revisorer och valberedning

- Sex (6) inkomstbasbelopp föreslås, Det ger totalt 445 800 kr att fritt fördelas inom styrelsen. Det ger en snittersättning per ledamot om 55 725 kr.
- 12% av ett (1) inkomstbasbelopp per valberedare. Det ger en ersättning på 8 916 kr per valberedare. Totalt blir det 26 748 kr.
- 25% av ett (1) inkomstbasbelopp till föreningens revisor vilket blir 18 575 kr.
- År 2022 års inkomstbasbelopp var 71 000 kr. 2023 års inkomstbasbelopp är 74 300 kr.

Förslag till antal styrelseledamöter och suppleanter

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst tre (3) och högst elva (11) styrelseledamöter och med högst fyra (4) suppleanter.

- Valberedningen föreslår antalet blir nio (9) ledamöter inklusive HSB-ledamot, dvs en reduktion med en ledamot mot 2022.
- Inga suppleanter föreslås.
- Styrelsen konstituerar sig och utser själva styrelseposter och arbetsgrupper.

Förslag till styrelseledamöter och styrelsens ordförande

Valberedningen föreslår att alla väljs som ledamöter (ingen ersättare).

Valda föregående årsstämma, år 2022 till 2024

- Björn Martinussen, Carina Ingren, Jonas Sohlberg, Per Gnalín, Thomas Blomquist

Omval på två (2) år, år 2023–2025

- Andreas Granström, Magnus Wallin

Nyval på två (2) år, år 2023–2025: förslag en (1) ny ledamot

- Charlotte Brolin

Avgående ledamöter

- Pia Bergström avgår vid stämma efter avslutad mandatperiod.
- Mattias Hansson avgår vid stämma efter avslutad mandatperiod.

HSB:s representant

- HSB Stockholm har utsett Lars-Yngve Larsson till HSB-ledamot i Brf Svartviks styrelse.

Förslag till antal revisorer och suppleant

Valberedningen föreslår en (1) revisor och en (1) suppleant.

Förslag till revisor och suppleant

Valberedningen föreslår

- Att stämman på ett (1) år väljer Tomas Ekbohm som revisor (omval).
- Att stämman på ett (1) år väljer Petter Gustafsson som revisorssuppleant (omval).

Förslag till antal ledamöter valberedning

Valberedningen föreslår antalet till tre (3) ledamöter.

Förslag till valberedning, en ledamot utses till ordförande

Utifrån stämmans val och inkommande tips.

Förslag av representant till distriktsstämman och övriga representanter i HSB

Valberedningen föreslår

- Att stämman uppdrar till styrelsen att utse representant till distriktsstämma

Propositioner från styrelsen till Brf Svartviks föreningsstämma 2023

Bakgrund

Minnebergs Samfällighetsförening (MS) har under 2022 ansökt om och fått beviljat ett bidrag från Naturvårdsverket på 50% av kostnaderna för att installera laddpunkter på upp till 525,000 kronor.

I mars 2023 fick MS detta beviljat. Utbetalning sker när Naturvårdsverket får in handlingar och ekonomiska underlag och det är där juristerna anser att det finns ett hinder. Formuleringen "Parkeringsanläggningar med tillbehör (motorvärmare, låssystem, länsumpar med mera)" tycks för dem inte tillräckliga för laddpunkter.

MS har anlitat HSB för att rätta till detta. Kostnaderna för detta betalas dessutom till hälften av just bidraget, eftersom det är ett led för att installera laddpunkter. Därför behövs ett bemyndigande från ägarna, dvs Brf Sandvik, Brf Svartvik, Brf Tangen och Brf Tranan för att utföra ändringen, därav följande proposition:

Proposition från styrelsen

a) Beslut om att ge bostadsrättsföreningens styrelse i uppdrag att i Minnebergs Samfällighetsförening besluta om förändringen genom att ansöka om lantmäteriförrättning för omprövning av anläggningsbeslut hos Lantmäteriet för möjliggörandet av laddinfrastruktur i gemensamhetsanläggningen Minneberg GA:1.

Bakgrund fortsättning:

Där slutar dock inte ärendet. När HSB för MS räkning varit i kontakt med lantmätaren i Stockholm så har handläggaren konstaterat att "hagen" – utbyggnaden i P2 inte är med i anläggningsbeslutet, senast uppdaterat 1990. Detta måste rättas till och införlivas i anläggningsbeslutet. Föreningarna har gemensamt stått för kostnaderna av anläggningen. Dessutom måste detta också inkluderas i det nya anläggningsbeslutet därav följande proposition:

Proposition från styrelsen:

b) Beslut om att införliva tillkommande parkering inom fastigheten Stockholm Svartvik 1 i gemensamhetsanläggningen Minneberg GA:1 som förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening.

c) Beslut om tillkommande parkering inom fastigheten Stockholm Svartvik 1 även omfattas av omprövningen av anläggningsbeslutet hos Lantmäteriet för möjliggörandet av laddinfrastruktur i gemensamhetsanläggningen Minneberg GA:1.

Kommentar till ovan

Samfälligheten beslutade redan 2022 på en extra stämma att ändra anläggningsbeslutet. Då utgick mandatet från styrelserna i Brf:erna eftersom det enbart handlade om en omformulering av anläggningsbeslutet. Nu handlar det dock om en större ändring i och med införlivandet av hagen, och då anser juristerna att mandatet skall komma från stämman. Styrelsen håller med om detta.

När det gäller införlivandet av hagen så har ingen av styrelserna tidigare fått kännedom om att den inte varit med. Det har inte heller tidigare funnits anledning för vare sig nuvarande eller tidigare styrelser att kontrollera detta då MS exempelvis två gånger sökt och beviljats bygglov av kommunen för utbyggnad av just detta område. Det har då förutsatts att jurister, konsulter, handläggare och andra inblandade vid dessa båda tillfällen haft kontroll på saken och att det i sådant fall borde ha framkommit.

När det gäller formuleringen så kan styrelsen anse att formuleringen "med tillbehör" och "med mera" i dagens moderna samhälle även innefattar laddpunkter. Nu får MS ett bidrag om 525,000 kronor som kommer nyttjas till fullo, och för att inte äventyra detta så finns det anledning att ändra formuleringen.

Eftersom anläggningsbeslutet ändå måste uppdateras så finns heller ingen anledning att låta bli att förtydliga detta. Villkoret för utbetalningen är dessutom att underlaget skall skickas in inom åtta månader från beslutet om bidraget, dvs i början av november. Med tanke på handläggningstider med mera så vill styrelsen att detta hanteras och avslutas så fort det är möjligt. Hur själva formuleringen kommer se ut är idag inte klart, men den skall ju självklart vara säkrad för framtida teknik.

Propositioner från styrelsen till Brf Svartviks föreningsstämma 2023

Förslag till beslut angående styrelsens förslag att anta nya stadgar i första sittningen

Bakgrund:

Några lagändringar trädde i kraft den 1 januari 2023 vilket har föranlett HSB Stockholm att uppdatera och anpassa sina normalstadgar med anledning av detta.

HSB Stockholm har tagit fram ett förslag till nya stadgar för Brf Svartvik. Dessa är anpassade efter våra nuvarande stadgar, vilka på några punkter skiljer sig från dagens stadgar.

Kommentar:

Beslut om stadgeändring blir giltigt bara om det antas på två efter varandra följande föreningsstämmor och styrelsen kallar nu till den första sittningen, den andra sker i höst. Vid den första föreningsstämman gäller "enkel majoritet" och att det på den andra föreningsstämman krävs "kvalificerad majoritet (2/3 av de röstande)" som röstar för förslaget.

Nuvarande stadgar finns att läsa på brfsvartvik.se under om föreningen/stadgar.

De huvudsakliga förändringarna i stadgarna redovisas nedan och de föreslagna stadgarna finns i sin helhet på brfsvartvik.se under nyheter/föreningsstämma.

- Förändringar i § 37 beträffande vilka ändringar bostadsrättshavaren får göra i lägenheten och att möjlighet införs för en bostadsrättshavare som är missnöjd med styrelsens beslut i denna del att begära att hyresnämnden prövar frågan.
- Regleringen i § 36 kring avhjälpan av brist i lägenheten utökas till att även omfatta situationer då en bostadsrättshavare utför en åtgärd i strid med § 37.
- Ytterligare en förverkandegrund införs i § 44 gällande situationen då en bostadsrättshavare utan behövligt tillstånd utför en åtgärd för vilken tillstånd krävs enligt § 37.
- Andra paragrafer där vi sett ett behov av att göra ändringar i är § 5 och § 40 med anledning av en tidigare ändring i bostadsrättslagen genom vilken begreppet Landsting ändrades till Region samt § 1 med anledning av en tidigare lagändring genom vilken begreppet firma ersattes med företagsnamn.

Styrelsen hemställer härmed medlemmarna vid ordinarie föreningsstämman för Brf Svartvik, torsdagen den 11 maj 2023, att anta de nya stadgar i första sittningen

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Svartvik
nr 268 i Stockholm
Org.nr: 716418-6913

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under
räkensårsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF SVARTVIK

Styrelsen för Brf Svartvik i Minneberg i Stockholm, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Föreningens säte är Stockholm.

VERKSAMHETEN

Allmänt om området Minneberg

I mitten av 1980-talet genomförde HSB Stockholm omvandlingen av ett gammalt industriområde i Traneberg till ett av Stockholms vackraste bostadsområden med närmare 1 000 bostäder - Minneberg, ett naturskönt område vid Ulvsundasjön, med upplyst strandpromenad, en småbåtshamn och badplatser.

Området består av fyra bostadsrättsföreningar varav Brf Svartvik är den största. Inflyttningen i Brf Svartvik skedde etappvis under 1986–1987.

Under 2009 har Stockholms stadsmuseum K-märkt fastigheterna. "Minneberg är ett av de främsta exemplen på ett enhetligt postmodernistiskt område i Stockholm" är en av motiveringarna till beslutet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Svartvik 1–6 i Bromma, Stockholm. På fastigheterna finns sju byggnadskroppar med bostäder samt en parkeringsanläggning (P2) och en större samlingslokal (Badviken). Parkeringen och samlingslokalen förvaltas av Minnebergs samfällighetsförening.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	327	24 280
Lokaler	3	1 139
Förråd	49	193

Värdeår för föreningens fastigheter är 1985.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector AB, där ingår även styrelseansvarsförsäkringen. Bostadsrättstillägg ingår inte i fastighetsförsäkringen.

Föreningens bostadslägenheter

Föreningen har 327 bostadsrättslägenheter upplåtna enligt nedan:

320 till enskilda bostadsrättshavare
5 till kommunen
2 till äldreboenden (genom HSB Stockholm)

Bostadsytan för bostadsrättslägenheterna är 24 280 kvm. Medelytan per lägenhet är 74 kvm.

Antal lägenheter av respektive typ

Fastigheter	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok o större
Svartvik 1–6	13	97	133	81	3

Föreningens lokaler för uthyrning (1 139 kvm)

1 kontorslokal (70 kvm)

2 permanenta förskolor (total yta 1 069 kvm, 1 hyrs av Stockholms kommun och 1 drivs som ett föräldrar kooperativ)

49 mindre extra förråd som hyrs ut till medlemmarna i föreningen.

Föreningens gemensamhetslokaler

1 vävstuga

1 bibliotek

1 övernattningsrum

1 styrelselokal

1 samlingslokal (Badviken)

1 motionslokal

Förutom de lokaler som nämnts ovan finns i området ytterligare fem övernattningslägenheter, en samlingslokal (Båtviken), bastu samt andra gemensamhetslokaler (för kör, seniorer, foto, bridge, snickeri, båtklubb). Dessa kan nyttjas av alla boende i Minneberg.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN

Brf Svartvik ingår i Minnebergs samfällighetsförening tillsammans med bostadsrättsföreningarna Tangen, Tranan och Sandvik.

Uppgifter som ligger på samfällighetsföreningen att hantera är värme, ventilation, sopsugsanläggning, miljöhus med fastighetsnära insamling av förpackningar, garage, gemensamhetslokaler och bredband (centralantennanläggning).

Svartviks andel av kostnaderna är 35,488 procent.

Brf Svartviks betalningar till Minnebergs samfällighetsförening 2018 – 2022 (tkr).

	2022	2021	2020	2019	2018
Uppvärmning	3 868	3 408	2 298	2 849	2 502
Samfällighetsavgifter	1 987	1 987	2 533	1 849	2 248
Summa	5 855	5 395	4 831	4 698	4 750

Skillnader i samfällighetsavgifter mellan de olika åren beror på olika investeringar och arbeten som genomförs inom samfällighetsföreningen. Under 2022 blev Brf Svartviks del i det planerade underhållet inom samfällighetsföreningen 1,8 Mkr, det gällde då främst löpande underhåll av garagen och panncentralen.

Uppvärmning

Samfällighetsföreningens största kostnad är uppvärmning. Drygt 50% kommer från återvinning av värme från bostäder och lokaler. Värmeanläggningen är av kombityp för el och olja med ackumulatortankar för uppvärmning nattetid samt värmepumpar för värmeåtervinning.

Sophantering

(Brf Svartvik samarbetar med samfällighetsföreningen rörande matavfallshantering, Stockholm vatten och avfall kommer med direktiv om hur vi hittar en långsiktiglösning, så länge har vi dispens att fortsatt använda vår sopsugsanläggning för brännbart och matavfall)

Ett arbete kring hur vi ska hantera matavfallinsamling pågår genom samfällighetsföreningen, både med tanke på ny lagstiftning och med fokus på en mer hållbar förening.

Parkeringsanläggning

Området har två parkeringsgarage med sammanlagt 528 bilplatser, där hyran för tillfället är 670 kr/månad (under tak med motorvärmare).

Tilldelning sker efter kötid, som för närvarande är relativt lång (ett 100-tal boende väntar på plats). Renovering av garagen pågår 2022–2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade, för 2023 beslutades det om en avgiftshöjning om fem procent.

Genomfört och pågående underhåll

Brf Svartvik arbetar med 50-åriga underhållsplaner, där uppdateringar sker minst vart annat år. Tidsperioden förskjuts så att planen alltid omfattar den närmaste 50-årsperioden.

Pågående underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022-	Tak	Taksäkerhet/bryggor
2022	El	Gemensamhetsel (IMD)
2023-	Övrigt	Radonmätning
2022-	Värme	Samfällighetsföreningen/byte av frånlufts batterier
2022-	Markytor	Lekgård/Arken
2022-	Garage	Samfällighetsföreningen/reparation/väderskydd
2022-	Utemiljö	Underhåll/målning spaljéer och fönsterbleck

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Trapphus	Belysning/byte/garanti
2021	Markytor	Renovering av lekplats/Badviken
2022	Markytor	Ytterligare belysning längs strandpromenaden
2022	Källargångar	Målning och förstärkning av alla dörrblad i nerkant

Övriga väsentliga händelser

Vid en extrastämma den 17 oktober 2022 beslutades om att genomföra gemensamhetsel (IMD) i Brf Svartvik, ett projekt som slutförs under 2023. Vid stämman deltog 117 personer varav 4 röstade nej till förslaget.

Vi har minskat amorteringen på våra lån, detta med anledning av det höjda ränteläget.

Renovering av gemensamhetslokalen Båtviken genomfördes av samfällighetsföreningen under 2022.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 12 maj 2022.

Vid stämman deltog 43 medlemmar varav en genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 maj 2022 haft följande sammansättning fram till stämman 11 maj 2023. Fram till stämman den 12 maj 2022 har styrelsen också haft följande styrelsemedlemmar: Erik Govers, Linda Heikkilä samt Karin Högseth.

Namn:	Ansvarsområde:
Andreas Granström	ordförande
Magnus Wallin	vice ordförande
Pia Bergström	sekreterare
Per Gnalin	ekonomiansvarig
Mattias Hansson	drift, brandskydd
Jonas Sohlberg	information, boendeombud, hållbarhetsgrupp
Carina Ingren	mark och trädgård, information o hållbarhetsgrupp
Thomas Blomquist	information, mark och trädgård
Björn Martinussen	drift, mark och trädgård
Lars-Yngve Larsson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Granström, Magnus Wallin samt Mattias Hansson.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Andreas Granström, Magnus Wallin, Carina Ingren och Per Gnalin (två i förening).

Revisorer

Tomas Ekbohm	Föreningsvald ordinarie
Petter Gustafsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

I distriktsstämman har föreningen inte representerats i år.

Representanter i Samfälligheten

Jonas Sohlberg och Mattias Hansson som ordinarie Andreas Granström och Carina Ingren som suppleanter.

Valberedning

Helen Person, Marie Berglund Kasselbäck och Lisa Norlin (sammankallande).

Arvoden till styrelse och andra funktionärer

Arvode till styrelsen är av årsstämman (2022) fastställt till sex inkomstbasbelopp (71,000 kr), totalt **426,000 kr** att fritt fördelas inom styrelsen.

Föreningsvald revisor tilldelas 17,750 kr (25 % av ett inkomstbasbelopp)

Valberedningen tilldelas 8,520 kr (12% av ett inkomstbasbelopp) per valberedare.

Till ovanstående summor tillkommer sociala avgifter.

Stämman har därutöver bemyndigat styrelsen att ge särskild ersättning enligt av stämman fastställda principer (bilaga 1).

Total årskostnad för arvoden *inklusive* sociala avgifter till styrelsen och övriga arvoden under 2022 uppgår till 510,169 kr

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanen har reviderats och uppdaterats under 2021

Stadga enligt fastighetsbesiktning genomfördes den 21 april samt har en energideklaration utförts.

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

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 461 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022. Under året har 15 överlåtelser skett, varav 2 genom arv eller gåva.

Oavsett antalet medlemmar som bor i en bostadsrätt gäller en röst per bostadsrätt vid årsstämman. HSB Stockholm innehar ett medlemskap i föreningen och har en representant i föreningens styrelse.

Avtal om förvaltning mm

Styrelsen har direkt eller via samfällighetsföreningen avtal med ett flertal organisationer och företag. De för föreningen mest väsentliga avtal är följande:

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Stockholms Tak Entreprenad AB för snöskottning på tak samt bevakning av risk för snöoras.
- Ellevio AB för fastighetsel.
- Mercury AB för städning av trapphus och lokaler.
- Amsler Hiss AB avseende tillsyn och underhåll av hissar.
- Protector AB beträffande fastighetsförsäkring.
- Tele 2 för kabel-TV.
- Telenor för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

Föreningens informationsblad-Minnebergsbladet

Minnebergsbladet har under året utkommit med 4 nummer. Tidigare Svartviksbladet har integrerats i ett gemensamt informationsblad för hela samfälligheten, där första numret gavs ut i december, 2019.

Föreningens kontaktinfo

Hemsida: www.brfsvartvik.se

E-post: info@brfsvartvik.se

Styrelsens brandskyddsarbete

Styrelsens brandskyddsarbete finns dokumenterat, så att alla i styrelsen nu och i framtiden ska förstå brandskyddsarbetet och kunna utföra de kontroller som beslutats. Ett viktigt led i förebyggande arbetet är att få bort brännbart material i trapphusen.

Brandsläckare finns i alla tvättstugor, gemensamhetslokaler och övernattningsrum.

Vidare har samtliga bostäder i Brf Svartvik utrustats med brandvarnare. Medlemmarna uppmanas att regelbundet kontrollera att brandvarnarna fungerar tillfredsställande och att brandfarligt material inte förvaras i trapphusen. I samband med OVK under 2021 utrustades lägenheterna med vattenlarm i kök.

Gästlägenhet

Föreningens gästlägenhet med sex bäddar, kan bokas via hemsidan och får hyras av medlemmar i alla bostadsrättsföreningarna i Minneberg, som får tillfälliga besökare.

Hyran är 400 kronor per dygn och antalet uthyrda dygn uppgick till 190 under 2022.

Städdagar

Föreningen har genomfört städdagar 7 maj och 12 november.

Flerårsöversikt

Nyckeltal tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	19 015	18 962	19 002	19 924	19 387
Resultat efter finansiella poster	-2 002	-5 368	-3 266	408	-2 163
Årsavgift*, kr/kvm	682	682	682	682	682
Drift**, kr/kvm	512	471	413	416	427
Belåning***, kr/kvm	6 175	6 184	6 292	6 358	6 383
Soliditet, %	20	21	23	24	23

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

** Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för den totala ytan och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på föreningens totala kvm-yta.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 462 484	4 548 413	4 667 535	7 297 434	-5 368 159
Reservering till fond 2022			9 112 127	-9 112 127	
anspråktagande av fond 2022			-4 251 351	4 251 351	
Balanserad i ny räkning				-5 368 159	5 368 159
Årets resultat					-2 001 769
Belopp vid årets slut	32 462 484	4 548 413	9 528 311	-2 931 501	-2 001 769

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	7 297 434
Årets resultat	-2 001 769
Reservering till underhållsfond	-9 112 127
I anspråkstagande av underhållsfond	4 251 351
Summa till stämmans förfogande	-2 931 501

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 931 501
-------------------------	------------

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 015 156	18 961 726
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 614 558	-20 673 114
Övriga externa kostnader	Not 3	-418 501	-505 822
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-544 879	-510 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 131 659</u>	<u>-2 137 922</u>
Summa rörelsekostnader		-19 709 596	-23 826 910
Rörelseresultat		-694 440	-4 865 184
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	39 551	55 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 346 879</u>	<u>-558 925</u>
Summa finansiella poster		-1 307 328	-502 975
Årets resultat		-2 001 769	-5 368 159

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	194 765 770	196 897 429
Pågående nyanläggningar	Not 8	314 250	0
		<u>195 080 020</u>	<u>196 897 429</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>195 080 520</u>	<u>196 897 929</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-13 752	4 417
Övriga fordringar	Not 10	2 390 253	2 437 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 192 238	1 160 936
		<u>3 568 739</u>	<u>3 602 671</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	9 000 000
Kassa och bank	Not 13	170 721	104 216
Summa omsättningstillgångar		<u>9 739 460</u>	<u>12 706 887</u>
Summa tillgångar		<u>204 819 981</u>	<u>209 604 816</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 010 897	37 010 897
Yttre underhållsfond	<u>9 528 311</u>	<u>4 667 535</u>
	46 539 208	41 678 432
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 931 501	7 297 434
Årets resultat	<u>-2 001 769</u>	<u>-5 368 159</u>
	-4 933 270	1 929 275
Summa eget kapital	<u>41 605 938</u>	<u>43 607 707</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 158 145 437	161 008 525
Leverantörsskulder	365 626	341 576
Skatteskulder	98 281	91 864
Övriga skulder	Not 16 343 865	347 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>4 260 834</u>	<u>4 207 526</u>
	163 214 042	165 997 109
Summa skulder	<u>163 214 042</u>	<u>165 997 109</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>204 819 981</u>	<u>209 604 816</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 001 769	-5 368 159
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 131 659	2 137 922
Kassaflöde från löpande verksamhet	129 890	-3 230 237
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 761	27 779
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	80 022	659 744
Kassaflöde från löpande verksamhet	193 150	-2 542 714
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-314 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-314 250	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 863 088	-2 825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 863 088	-2 825 000
Årets kassaflöde	-2 984 188	-5 367 714
Likvida medel vid årets början	11 541 189	16 908 903
Likvida medel vid årets slut	8 557 001	11 541 189

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,6% 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 resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 107 868 156 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 548 964	16 548 964
Intäkter vatten	223 012	216 922
Hyror	2 106 858	2 104 749
Övriga intäkter	145 037	115 768
Bruttoomsättning	<u>19 023 871</u>	<u>18 986 403</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 616	-7 926
Hyresförluster	-99	-16 751
	19 015 156	18 961 726
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 103 356	3 255 161
Reparationer	2 593 054	1 984 992
El	737 510	572 724
Uppvärmning	3 867 975	3 407 572
Vatten	565 256	520 168
Sophämtning	3 344	23 373
Fastighetsförsäkring	477 611	438 058
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	689 546	763 514
Förvaltningsarvoden	273 494	442 046
Övriga driftkostnader	52 062	63 615
Planerat underhåll	4 251 351	9 201 890
	16 614 558	20 673 114
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	31 250
Förbrukningsinventarier och varuinköp	78 827	79 407
Administrationskostnader	64 329	66 339
Extern revision	34 375	31 438
Konsultkostnader	126 725	204 368
Medlemsavgifter	114 245	93 020
	418 501	505 822

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	341 000	318 700
Revisionsarvode	17 750	13 360
Övriga arvoden	65 700	65 700
Sociala avgifter	120 429	112 292
	544 879	510 052
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 472	1 152
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	9
Ränteintäkter skattekonto	0	1 468
Ränteintäkter HSB bunden placering	37 613	51 750
Övriga ränteintäkter	466	1 570
	39 551	55 950
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 344 772	555 342
Övriga räntekostnader	2 107	3 583
	1 346 879	558 925

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	216 275 877	216 275 877
Ingående anskaffningsvärde mark	16 870 000	16 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 145 877	233 145 877
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-36 248 448	-34 110 526
Årets avskrivningar	-2 131 659	-2 137 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 380 107	-36 248 448
Utgående redovisat värde	194 765 770	196 897 429
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	334 000 000	285 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 613 696	19 117 120
Taxeringsvärde mark - bostäder	418 000 000	291 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	17 541 008	9 525 023
Summa taxeringsvärde	788 154 704	604 642 143
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	314 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 250	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	3 973	345
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 386 270	2 436 964
Placeringskonto HSB Stockholm	10	9
	2 390 253	2 437 318
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 113 862	1 062 138
Upplupna intäkter	78 376	98 798
	1 192 238	1 160 936

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Andreas Staffan Granström

.....
Björn Martinussen

.....
Carina Ingren

.....
Jonas Sohlberg

.....
Lars-Yngve Larsson

.....
Magnus Wallin

.....
Mattias Hansson

.....
Per Gnaln

.....
Pia Bergström

.....
Thomas Blomquist

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Tomas Ekbohm

.....
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm, org.nr. 716418-6913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svartvik nr 268 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svartvik nr 268 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Ekbohm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS STAFFAN GRANSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 12:32:19



THOMAS BLOMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:15:30



JONAS SOHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:02:47



PER GNALIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:31:36



MATTIAS HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 01:46:15



BJÖRN MARTINUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 04:27:39



PIA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 12:22:18



MAGNUS WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 20:33:24



LARS-YNGVE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 20:48:28



CARINA INGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:21:35



TOMAS EKBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:25:22



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:04:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS EKBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:26:43



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:03:57





HSB – där möjligheterna bor

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SVARTVIK NR 268 I STOCKHOLM

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 3, 5, 6, 9, 11, 12, 17, 21, 22, 27,
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
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
FONDERING OCH UNDERHÅLL	9
§27 Fonder.....	9
Yttre fond.....	9
§ 28 Underhållsplan.....	9
§ 29 Vinst eller förlust	9
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	9
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	9
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	10
Till lägenheten hör bland annat:	10
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	11
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	11
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	11
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	11
§ 36 Avhjälpan av brist	12
§ 37 Ingrepp i lägenhet.....	12
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	12
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	12
§ 40 Andrahandsupplåtelse	13
§ 41 Inrymma utomstående	13
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	13
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	13
§ 44 Förverkandegrunder	13
§ 45 Vissa meddelanden.....	15
SÄRSKILDA BESLUT	16
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	16
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	16
§ 48 Utträde ur HSB.....	16
§ 49 Upplösning	16



OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 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 minst 10 procents andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom skäligen tid från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

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

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
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

Föreningsstämman 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 slutna 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. föreningsstämman 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 inom sig sekreterare. Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit

protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

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

§ 25 Revisorer

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

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

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 29 Vinst eller förlust

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

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

BOSTADSRÄTTSPRÅG

§ 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, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar mm. 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 isolerglaskassett.
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 föreningsstämman och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämman innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska

bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpan av brist

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

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten 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 tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller

en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovlige 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.



Fullmakt

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor