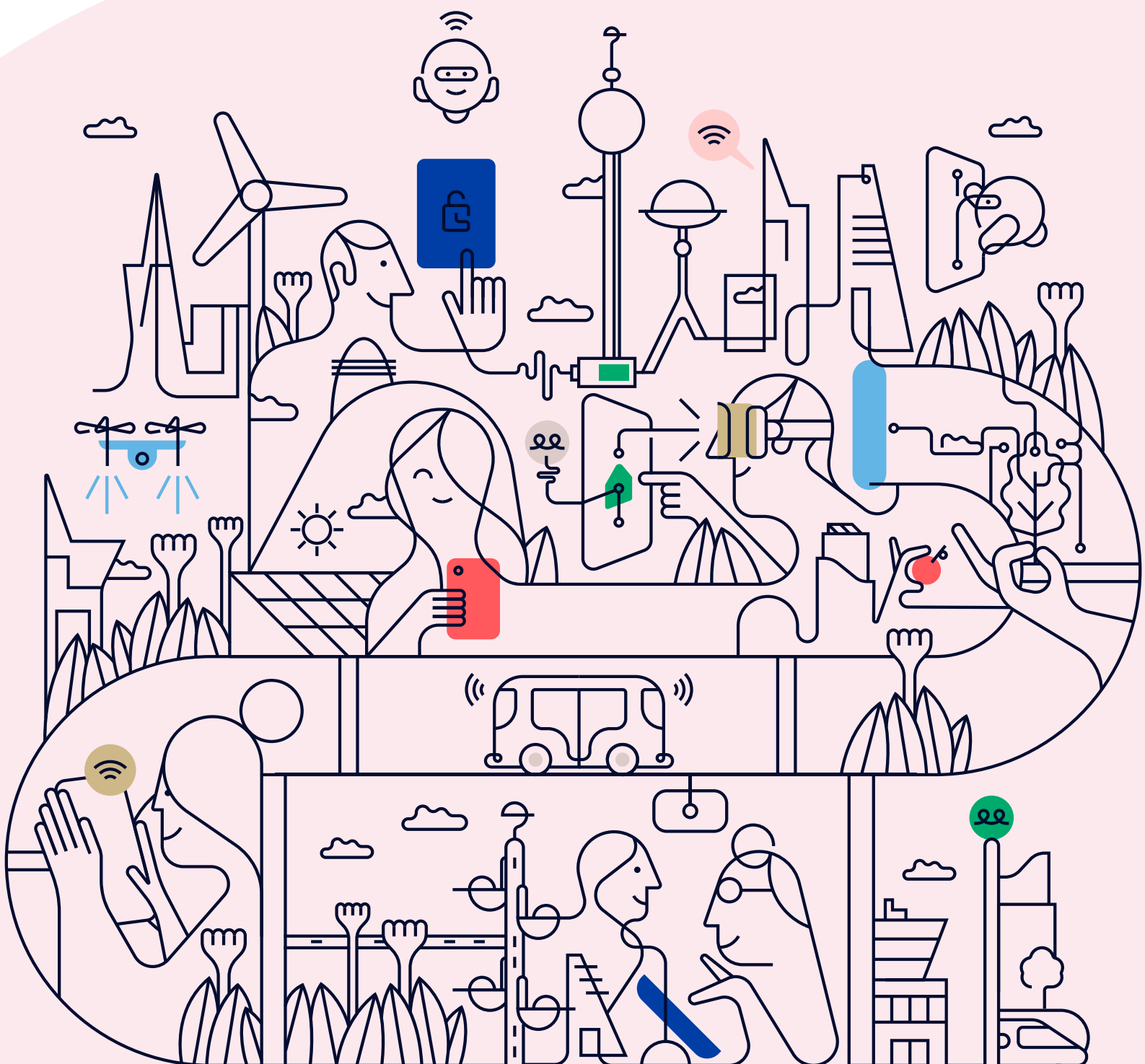




Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Bergshamra i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Marken förvärvades	2013	Solna
Solna Abborren 1	1953	Solna
Mörten 1	1953	Solna
Laxen 1	1953	Solna
Ålen 1	1953	Solna
Löjan 1	1953	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953-1955 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 1954

Föreningen har 398 bostadsrätter om totalt 25 956 kvm och 24 lokaler om 1 123 kvm. Byggnadernas totalyta är 28 422 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Wolf	Ordförande
Elisabeth Ruke	Sekreterare
Peter Werelius	Vice Ordförande
Agnes Hansson	Styrelseledamot
Elina Sognevik	Styrelseledamot
Esko Vierumäki	Styrelseledamot
Hans-Olov Bergstedt	Styrelseledamot
Conny Callin	Styrelseledamot
Rita Rubnell Spolander	Styrelseledamot

Valberedning

Per-Otto Walter
Mikael Gabrielsson
Mikaela Ekeröth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i föreningen av Hans Wolf, Peter Werelius och Hans-Olov Bergstedt

Revisorer

Adnin Ali	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Jenny Almstedt	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd, anmärkningar åtgärdas 2025
- 2023 - 2024** ● Balkongrenoveringen färdigställdes i november 2024
- 2023** ● Tätning av garagetaket, mot fuktgenomträngning
- 2022 -2025** ● Värmesystem, injustering, optimering och uppdatering, fortsätter 2023, 2024 och 2025
- 2022** ● Nya anslagstavlor i portarna
Installation molucker för sophantering
- 2020-2021** ● Radonmätning
Besiktning av dräneringsbehov för våra fastigheter - Vid undersökning gavs det att behovet inte är akut. Vi råddes därför att inte upphandla en "totaldränering". Här lagar vi efter behov

- och upptar inga stora lån, för totalrenovering
Besiktning fasader, åtgärder - Efter besiktning, blev rådet att det inte behövdes en total renovering. Däremot lagades puts på vissa ställen. Här lagar vi efter behov och upptar inga stora lån för totalrenovering
- 2020** ● Relining dagvatten - samlingsledningen i källarstråken, hus Må 1-25
Anläggning av 10st elbilsaddplatser för medlemmar
- 2019** ● Besiktning samt åtgärder av garagebyggnaden - Rensning av växtlighet på yttertak, rensning av innertak samt stämning av pelare enligt besiktningsprotokoll
- 2018-2020** ● Relining spillvatten- samlingsledningar i källarstråken - I och med detta är alla spillvattenledningar i källarstråken relinade och klara
- 2018-2019** ● Fönster- och balkongdörrsrenovering - I och med detta är alla fönster utbytta eller renoverade. Renovering av rökkanaler till öppna spisar
- 2017-2018** ● Takrenovering - Yttertaken samt fönster på översta våningen utbytta.
- 2015-2019** ● Stambyte
- 2014** ● Renovering av tvättstugor - Nya ytskikt samt nya maskiner

Planerade underhåll

- 2022-2028** ● Värmesystem, injustering, optimering och uppdateringar.
- 2025** ● Kartläggning resterande underhållsbehov, dränering, spill- och dagvatten
Stamspolning, halva föreningen
Utredning, potentiella åtgärder för minskad värmeförbrukning
- 2026** ● Översyn av entréportar, inkl lås
Stamspolning, andra halvan av föreningen
- 2027** ● Upprustning trapphus- och entrébelysning
- 2029-2031** ● Eventuell fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel, snöröjning	Mats Ekström Allservice AB
Städning	Rentix AB
Teknisk förvaltning	SBC
Yttre miljö	Tingvalla Mark AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en deltidsanställd förvaltare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Preliminärt får vi ett resultat i linje med budget dvs ett plusresultat på knappt en miljon kronor

Förvaltarens har arbetat hårt i att hålla kostnaderna nere med bibehållen eller högre kvalitet.

Taxorna och kostnaderna för el, vatten, värme höjs och ökar. Detta kombinerat med högre räntor utgjorde det underlag vilket avgiftshöjningen inför 2025 på 5 % beslutades.

Räntorna är numera på väg ner igen men då de lån som kommer att skrivas om i år har låga räntor kommer våra räntekostnader öka något 2025 för att redan 2026 minska igen.

Vi har i föreningen ett relativt sett stort sparande, år 2023 hela 244 kr/kvm brf-yta. Detta ligger i nivå med rekommendationer från stora förvaltare (HSB, SBC, NABO med flera) och betydligt högre än snittet för BRF-föreningar i Sverige.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Inför 2024 anställdes Anders Lundqvist som förvaltare, huvudsakligen teknisk sådan, men han ansvarar även för en stor del av den ekonomiska förvaltningen. I samband med detta minimerades den tekniska förvaltningen via SBC. Detta har sänkt våra förvaltningskostnader från 1 200 000 kr år 2023 till ungefär 900.000 kr år 2024. Samtidigt har vi ökat kvaliteten och tillgängligheten.

Under 2024 har vi sagt upp SBC ekonomiska förvaltning och handlat upp HSB ekonomisk förvaltning som vi går över till vid årsskiftet 2024/25. Detta leder till budgeterad förvaltningskostnad för 2025 på 700 000 kr (vi behöver dock betala SBC för ett kvartal extra, ca 130 000 kr 2025). Vi tror att övergången förutom sänkt kostnad skall leda till bättre kvalitet i förvaltningen.

Övriga uppgifter

Information:

Stämman hölls sedanligt i Bergshamraskolans aula den 29 maj 2024. Inga förändringar har skett i styrelsens sammansättning förutom att vi fick en ny HSB representant till styrelsen under året.

På stämman röstades igenom en första gång om kommande ändringar av våra stadgar. Den andra röstningen kommer ske på kommande stämma innan de blir giltiga.

En infokväll för medlemmarna hölls i föreningens samlingslokal den andra december.

Då informerade styrelsen om kommande byte av vår ekonomiska förvaltare från SBC till HSB vid årsskiftet 24/25, skiftet till ett nytt felanmälningssystem och om kommande OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) i december, kommande avgiftshöjning vid årsskiftet med 5%. Avslutat balkongprojekt och cykelrensning samt rengöring av värmesystemet.

Utöver de 12 protokollförda mötena har styrelsen haft en heldag med budget och underhåll på agendan.

Några ur styrelsen har haft löpande byggmöten med SHEDE Tresson under balkongprojektet. Mellan styrelsemötena har även arbetsgrupper haft möten. Ett större jobb från infogruppen har även varit att ta fram en ny hemsida för att kunna sätta ett felrapporteringssystem då vi inte längre har åtkomst till SBC system efter årsskiftet.

Månadsbrev har sänds ut digitalt men också anslagits i portarna, dessa läggs även upp på hemsidan.

Trivselgruppen:

Då trivselgruppen är underbemannad och söker fler medlemmar till gruppen anordnades en cykelrensning den 16 november med korvgrillning med hjälp av styrelsen.

Trivselgruppen efterfrågar fler medlemmar som vill och kan hjälpa till med dessa trivsselfrämjande aktiviteter.

Trivselgruppen sköter även bokning av trivsellokalen och hobbyrummet.

Motioner:

De tre inkomna motionerna från stämman 2024 är alla besvarade och färdigbehandlade och har även presenterats i styrelsens infoblad.

Fastigheten:

Det största projektet under året var balkongerna som avslutades i november. Det blev en trög start 2023 då projektet blev försenat på grund av ändringar i utförande och krav från utsedd antikvarie. En överenskommelse gjordes med SHED Tresson att de fick förlänga projekttiden med två månader från september till november med anledning av ovanstående. Förlängningen av projektets tidsplan orsakade inga merkostnader för föreningen.

I samband med avslutet av balkongerna sågs även fasaderna över och där lös puts noterats samt lagat dessa ställen med ny puts.

Föreningen har haft en dialog med HSB Bostad. De har undersökt möjligheten till att bygga nya bostadsrätter nedan för oss mot Björnstigen. I förslaget skulle vår fastighet Löjan (Pizzerian) samt garaget ingå som del av projektet. Dock har de nu dragit sig ur då kommunens pris på köp av deras mark samt kraven att bygga husen miljöklassade blev för dyrt för att kalkylen skulle gå ihop.

Förra året läckage i värmesystemet som orsakade mögelskador nere i panncentralen. Läckaget har efter en lång process blivit åtgärdat efter sommaren och reglerats med försäkringsbolaget.

Under december genomfördes en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) besiktning. Ca 31 lägenheter kunde inte besiktigas på annonserad tid. Dessa kommer besiktigas i början på 2025.

Det är viktigt att föreningen får åtkomst till dessa lägenheter då besiktningen är lagstadgad.

Vi har under året haft några vattenskador kopplat till element. Elementen har bytts ut och skadorna har reglerats mot försäkringsbolaget. Det är viktigt man sköter sina element och vid behov rengör och målar elementen så man förlänger livstiden på dem.

Vi har haft en process över flera år med radonmätningar på ett fåtal lägenheter. Det är fortfarande ett par lägenheter med något förhöjda radonvärden som föreningen behöver åtgärda kommande år.

I år beslutade styrelsen att inte köpa in några julgranar. I stället satsade vi på ordentliga julgransliknande belysningar på flaggstången men också på en stolpe utanför Lo 30 där vi haft julgran tidigare år. Dessa belysningar kan återanvändas flera år och vi anser att det är både mer miljövänligt samt kostnadsbesparande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 565 st. Tillkommande medlemmar under året var 51 och avgående medlemmar under året var 50. Vid räkenskapsårets slut fanns det 566 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 39 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	27 063 425	24 157 644	22 047 727	21 393 781
Resultat efter fin. poster	1 188 818	1 725 304	252 255	998 856
Soliditet (%)	35	36	36	34
Yttre fond	21 730 484	20 730 484	20 603 574	12 140 863
Taxeringsvärde	592 400 000	592 400 000	592 400 000	536 663 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	832	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	88,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 145	8 571	8 575	8 769
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 352	8 030	8 033	8 212
Sparande per kvm totalyta, kr	238	244	221	227
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	16	21	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	150	151	161
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	16	18	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	182	190	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	2,31	-	-
Räntekänslighet (%)	9,78	10,31	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 062 955	-	-	5 062 955
Upplåtelseavgifter	11 967 500	-	-	11 967 500
Fond, yttre underhåll	20 730 484	-	1 000 000	21 730 484
Kapitaltillskott	90 000 002	-	-	90 000 002
Balanserat resultat	1 940 234	1 725 304	-1 000 000	2 665 538
Årets resultat	1 725 304	-1 725 304	1 188 818	1 188 818
Eget kapital	131 426 479	0	1 188 818	132 615 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 665 538
Årets resultat	1 188 818
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
Totalt	3 854 355
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	568 363
Balanseras i ny räkning	4 422 718

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	27 063 425	24 157 644
Övriga rörelseintäkter	3	669 394	144 849
Summa rörelseintäkter		27 732 819	24 302 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 797 494	-10 261 163
Övriga externa kostnader	9	-1 344 463	-1 596 639
Personalkostnader	10	-933 378	-693 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 021 012	-4 907 904
Summa rörelsekostnader		-20 096 348	-17 459 701
RÖRELSERESULTAT		7 636 471	6 842 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		272 682	26 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 720 335	-5 143 601
Summa finansiella poster		-6 447 653	-5 117 488
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 188 818	1 725 304
ÅRETS RESULTAT		1 188 818	1 725 304

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18, 20	368 409 203	337 015 973
Maskiner och inventarier	13	1 751 354	1 800 974
Pågående projekt	14	0	9 845 550
Summa materiella anläggningstillgångar		370 160 557	348 662 497
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		370 160 557	348 662 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 292	190 645
Övriga fordringar	15	803 110	11 418 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	779 311	571 975
Summa kortfristiga fordringar		1 591 713	12 180 697
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	500	500
Summa kortfristiga placeringar		500	500
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 223 488	65 384
Summa kassa och bank		2 223 488	65 384
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 815 701	12 246 581
SUMMA TILLGÅNGAR		373 976 257	360 909 077

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 030 457	107 030 457
Fond för yttre underhåll		21 730 484	20 730 484
Summa bundet eget kapital		128 760 941	127 760 941
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 665 538	1 940 234
Årets resultat		1 188 818	1 725 304
Summa fritt eget kapital		3 854 355	3 665 538
SUMMA EGET KAPITAL		132 615 296	131 426 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 18, 20	162 800 000	182 275 000
Övriga långfristiga skulder		1 000	1 000
Summa långfristiga skulder		162 801 000	182 276 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 18, 20	74 575 000	40 200 000
Leverantörsskulder		411 919	3 240 807
Skatteskulder		40 924	24 729
Övriga kortfristiga skulder		32 896	74 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 499 222	3 667 052
Summa kortfristiga skulder		78 559 961	47 206 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		373 976 257	360 909 077

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 636 471	6 842 792
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 021 012	4 907 904
	12 657 483	11 750 696
Erhållen ränta	272 682	26 113
Erlagd ränta	-6 776 189	-5 143 601
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 153 976	6 633 208
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 770	3 017 157
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 965 784	2 131 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 186 422	11 781 999
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 519 072	-17 793 817
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 519 072	-17 793 817
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 000 000	0
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Depositioner	0	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 900 000	-99 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-8 432 650	-6 110 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 042 338	17 153 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 609 688	11 042 338

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Bergshamra i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,25 - 5 %
Maskiner och inventarier	0 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	23 993 964	16 509 635
Rabatter p-platser/garage	-1 800	0
Hysesintäkter lokaler	589 617	561 138
Hysesintäkter garage	258 568	233 573
Hysesintäkter garage, moms	34 056	21 480
Hysesintäkter p-plats	1 323 269	1 258 074
Hysesintäkter p-plats, moms	6 552	6 156
Hysesintäkter förråd	126 618	104 998
Bredband	334 320	334 880
Intäkt parkeringsbolag, moms	63 441	43 299
Elintäkter laddstolpe moms	113 901	94 269
Uppvärmning	0	4 805 159
Tvättstugeavgifter	0	300
Gemensamhetslokal	28 500	38 324
Övriga intäkter	0	810
Dröjsmålsränta	198	985
Pantsättningsavgift	36 528	43 240
Överlåtelseavgift	59 826	40 703
Administrativ avgift	4 557	0
Andrahandsuthyrning	59 819	55 758
Vidarefakturerade kostnader	19 113	4 863
Vidarefakturerade kostnader, moms	12 380	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-0
Summa	27 063 425	24 157 644

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	133 304
Övriga erhållna bidrag	132 376	11 035
Övriga intäkter	-2 832	510
Försäkringsersättning	539 850	0
Summa	669 394	144 849

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	1 029 689	972 213
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 463	4 998
Fastighetsskötsel gård enl avtal	322 303	296 018
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 146	31 687
Larm och bevakning	0	12 338
Städning enligt avtal	478 619	528 818
Städning utöver avtal	81 529	41 061
Sotning	3 781	3 020
Besiktningar	9 239	3 761
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	124 994	0
Brandskydd	-20 035	34 137
Myndighetstillsyn	11 594	11 140
Gårdkostnader	0	23 055
Gemensamma utrymmen	1 875	4 500
Sophantering	68 676	83 345
Garage/parkering	3 250	0
Serviceavtal	32 964	83 562
Fordon	16 940	31 790
Förbrukningsmaterial	25 039	1 635
Summa	2 199 065	2 167 078

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 325	4 165
Bostadsrättslägenheter	23 888	0
Tvättstuga	145 113	141 584
Trapphus/port/entr	11 114	0
Källarutrymmen	0	11 200
Dörrar och lås/porttele	24 132	38 270
Övriga gemensamma utrymmen	0	21 700
VVS	147 517	256 100
Värmeanläggning/undercentral	16 419	14 657
Ventilation	20 788	8 100
Elinstallationer	63 363	14 626
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 481
Tak	7 509	53 200
Fönster	0	14 315
Mark/gård/utemiljö	1 969	9 800
Garage/parkering	43 255	81 446
Vattenskada	626 582	14 641
Skador/klotter/skadegörelse	109 065	13 378
Summa	1 246 038	699 663

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	25 275	0
Stambyte	18 750	0
Tvättstuga	0	1 466
Entr/trapphus	42 148	0
Dörrar och lås	2 621	0
VVS	0	86 250
Värmeanläggning	148 306	0
Tak	137 525	12 250
Fasader	86 582	0
Balkonger/altaner	0	18 750
Mark/gård/utemiljö	107 157	25 521
Summa	568 364	144 237

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 095 203	437 829
Uppvärmning	4 479 933	4 157 482
Vatten	792 689	452 152
Sophämtning/renhållning	602 920	498 311
Grovsopor	3 226	744
Summa	6 973 971	5 546 518

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	500 699	457 069
Fordonsförsäkring	399	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	89 730	86 684
Kabel-TV	131 260	98 256
Bredband	340 119	330 003
Fastighetsskatt	747 850	731 655
Summa	1 810 057	1 703 667

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	247	0
Tele- och datakommunikation	10 478	11 682
Juridiska åtgärder	6 250	14 500
Inkassokostnader	22 184	23 278
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	10 216	3
Befarade förluster	0	3 517
Förvaltningskostnader	0	8 750
Revisionsarvoden extern revisor	98 125	47 250
Styrelseomkostnader	19 596	9 200
Fritids och trivselkostnader	11 258	1 720
Föreningskostnader	53 260	63 425
Förvaltningsarvode enl avtal	660 502	1 183 473
Överlåtelsekostnad	64 485	43 329
Pantsättningskostnad	41 256	39 900
Korttidsinventarier	17 853	12 249
Administration	263 023	36 245
Konsultkostnader	13 500	46 700
Föreningsavgifter	52 230	51 418
Summa	1 344 463	1 596 639

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	390 516	468 000
Övriga arvoden	12 000	0
Revisionsarvoden internrevisor	10 000	0
Löner till kollektivanst	52 000	76 500
Lön - fastighetsskötare	250 000	0
SPP/tjänstepension/FORA	1 125	2 450
Övriga pensionskostnader	12 375	0
Arbetsgivaravgifter	204 543	147 046
Löneskatt	819	0
Summa	933 378	693 996

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	6 720 330	5 143 601
Dröjsmålsränta	5	0
Summa	6 720 335	5 143 601

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	383 165 685	375 056 168
Omklassificering pågående projekt	36 364 622	8 109 517
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	419 530 307	383 165 685
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-46 149 712	-41 291 428
Årets avskrivning	-4 971 392	-4 858 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 121 104	-46 149 712
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	368 409 203	337 015 973
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>137 046 940</i>	<i>137 046 940</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	297 200 000	297 200 000
Taxeringsvärde mark	295 200 000	295 200 000
Summa	592 400 000	592 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 690 021	2 690 021
Utgående anskaffningsvärde	2 690 021	2 690 021
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-889 047	-839 427
Avskrivningar	-49 620	-49 620
Utgående avskrivning	-938 667	-889 047
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 751 354	1 800 974

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	9 845 550	161 250
Anskaffningar under året	26 519 072	20 659 755
Färdigställt under året	-36 364 622	-10 975 455
Vid årets slut	0	9 845 550

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	389 622	437 603
Momsavräkning	384	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	26 904	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 520
Transaktionskonto	380 629	9 906 709
Borgo räntekonto	5 572	1 070 245
Summa	803 110	11 418 077

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	74 366	-3 040
Förutbet försäkr premier	554 661	500 699
Förutbet kabel-TV	32 840	32 815
Förutbet bredband	33 381	41 500
Förutbet förvaltning	84 063	0
Summa	779 311	571 975

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andra andelar	500	500
Summa	500	500

Kallelse till föreningsstämma



Datum och tid: 2025-06-23, 19:00

OBS! Ny tid och plats!

Lokal: Föreningslokalen under Pizzahörnan, Björnstigen 2

Dagordning

1. Öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om utomstående närvaro
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Beslut om ändringar i HSB Brf Bergshamra i Solnas normalstadgar andra röstningen
20. Avslutande

Solna den 12 maj 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergshamra i Solna

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergshamra i Solna, org.nr. 715200-0126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Solna

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Almstedt
Av föreningen vald revisor

Motion djuprengöring och slipning av trapphusens stengolv

Våra stengolv är väldigt matta och ingrodda av åratals smuts. Våra hus har ej hissar så slitaget på våra trapphus är stort. Ytorna blev rejält åtgångna under stambytet men ingen gedigen rengöring har skett vare sig innan eller efter stambytet.

Därför är en djuprengöring/slipning av alla stenytor önskvärt och skulle ge ett betydligt fräschare intryck av våra trapphus.

Susie Andersson, Mårdstigen 1

Styrelsens svar på motion rengöring och slipning av trapphusens stengolv

Styrelsen har genomfört en provslipning på entréplanet i ett av trapphusen. Resultatet har bedömts att åtgärden inte gav den effekt som önskades. Offerten vi fick för att slipa alla trappuppgångar var väldigt kostsam i förhållande till resultatet.

Styrelsen anser inte att föreningen i nuläget har dom ekonomiska medlen till detta i nuläget.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta:

Att avslå djuprengöring och slipning av trapphusens stengolv

Motion gäller gräsytan invid Mårdstigen 16

Gräsytan längs gångvägen upp till Mårdstigen 16 är mer eller mindre

konstant sönderkörd av tunga fordon som kör upp till porten med

leveranser. Djupa leriga hjulspår och resultatet är en förstörd gräsyta.

Därför är önskemålet att man finner en lösning som hindrar fordon från

att köra på gräsytan, t ex att man anlägger en kantsten. (Bild av

gräsytan bifogad).

Susie Andersson, Mårdstigen 1

Styrelsens svar på motion gräsyta Mårdstigen 16

Styrelsen har även noterat problemet med återkommande spår i gräsmattan. En lösning för att underlätta transporter till Mårdstigen 16 utan att skada gräsyterna undersöks redan och kommer att genomföras 2025.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta:

Att motionen är besvarad.

Motion till stämman: Inköp av nya utemöbler/bänkar

En stor andel av föreningens utemöbler är i mycket dåligt skick.

Rostiga, avskavda, slitna och dess bäst före datum har sedan länge passerats. Således skulle det välkomnas av föreningens medlemmar att det införskaffas nya utemöbler och/eller att man renoverar de utemöbler som anses möjliga att renovera.

Susie Andersson, Mårdstigen 1

Styrelsens svar på motion Inköp / renovering nya utemöbler

Styrelsen håller med motionären att föreningens utemöbler kontinuerligt bör ses över och en renovering av bord och bänkar är redan budgeterat för våren -25

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta:

Att godkänna motionen

MOTION

Återställande av vinbärsbuskar efter flytt av barnvagnsbod.

Bakgrund

2016 togs bärbuskar bort i två rabatter för att ge plats åt barnvagnsbodar. Det var vid Lostigen 36

och Lostigen 22. Bodarna togs bort våren 2017 och lämnade efter sig en tom yta.

Efter en motion

2021 återplanterades krusbärsbuskarna vid Lo 36. I motionen togs även Lo 22 upp.

Här har inget

åtgärdats. Rabatten ser mycket vanskött ut när ogräs såsom maskrosor och kirskål får härja fritt

på denna yta.

Det har tillkommit att trädgårdsfirman av oklar anledning tagit bort en vinbärsbuske en bit in i

rabatten samt att två buskar som stod där rabatten svänger mitt emot Lo 24 kördes över av tunga

fordon vid balkongrenoveringen förra året och därmed förstördes.

Yrkande

Återplantering av de röda och svarta vinbärsbuskar i rabatten Lo 22 som togs bort

2016 samt de

som försvann förra året.

2025-03-24

Ingegerd Hasbar

Lostigen 22

073-9669132

Styrelsens svar på motion återställande av vinbärsbuskar:

Styrelsen håller med motionären och vinbärsbuskar kommer återplanteras i enlighet med styrelsens plan att fokusera på våra planteringar och rabatter efter att balkongprojektet är klart.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta:

Att motionen är besvarad

Obligatorisk uppdatering av ärendehantering på föreningens hemsida

Bakgrund

I dagsläget uppdateras inte pågående ärenden i föreningens ärendehanteringssystem på hemsidan. Den tekniska förvaltaren registrerar och följer upp ärendet enbart i sitt eget system, vilket gör det omöjligt för medlemmar att följa statusen på inrapporterade problem och underhållsärenden. Detta skapar bristande transparens och osäkerhet kring hanteringen av ärenden.

Motivering

För att säkerställa att medlemmar kan följa upp sina ärenden och ha insyn i hur det hanteras, bör den tekniska förvaltaren vara skyldig att uppdatera föreningens ärendehanteringssystem på hemsidan. Detta skulle förbättra kommunikationen mellan medlemmarna och förvaltaren samt öka förtroendet för underhållsarbeten i föreningen.

Förslag till beslut

Jag/vi föreslår därför föreningsstämman besluta att:

- Den tekniska förvaltaren ska vara skyldig att uppdatera föreningens ärendehanteringssystem på hemsidan med aktuell status för varje inrapporterat ärende.

Solna, 28/3-2025

Simon Ranefjärd

simonranefjard@gmail.com

0702911562

Styrelsens svar på motion uppdatering av ärendehantering på föreningens hemsida:

Styrelsen håller med motionären att vi inte fullt ut har uppdaterat ärendena ordentligt efter att vi från årsskiftet gått över till ärendehantering på föreningens hemsida från föregående system.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta:

Att motion ärendehantering godkännes

Motion till föreningsstämman i BRF Bergshamra

Förslag till beslut:

1. Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att:
Styrelsen tillsätter en arbetsgrupp med uppdrag att driva frågan om energieffektivisering inom föreningen.
2. Arbetsgruppen genomför en energikartläggning enligt Beloks Totalmetodik genom att:
 - Ta in offerter från minst tre kvalificerade utförare av energikartläggningar.
 - Välja den mest lämpade konsulten till en kostnad av maximalt 50 000 kr.
 - Se till att kartläggningen genomförs under kommande verksamhetsår.
3. Styrelsen sammanfattar de föreslagna åtgärderna och informerar medlemmarna genom föreningens nyhetsbrev.
4. Arbetsgruppen och konsulten tar fram en långsiktig strategi för energieffektivisering genom att:
 - Identifiera åtgärder som kan genomföras stegvis över tid.
 - Integrera åtgärdsförslagen i föreningens underhållsplan.
 - Sträva efter att samordna energieffektiviseringsåtgärder med andra planerade underhållsinsatser för att minimera entreprenadkostnader.
 - Ta reda på och informera föreningens medlemmar om vilka åtgärder de själva kan vidta för att minska föreningens totala energikostnader.
5. Arbetsgruppen bevakar eventuella bidragsmöjligheter för energieffektiviseringsåtgärder och rapporterar till styrelsen om nya möjligheter att delfinansiera projektet.
6. Resultaten av energikartläggningen och genomförda åtgärder ska följas upp och rapporteras till medlemmarna genom nyhetsbrev och vid framtida föreningsstämmor.

Bakgrund och motivering:

BRF Bergshamras styrelse har genomfört flera åtgärder för att underhålla och energieffektivisera våra byggnader. Exempel på detta är applicering av lågemissionsfilm på glsrutor, justering av värmesystemet och test av tilläggsisolering i samband med takomläggning. Styrelsen har även anlitat den kommunala energirådgivningen för att få stöd i sitt arbete, vilket visar på en aktiv inställning till dessa frågor.

Föreningen har också tagit initiativ till elektrifiering av parkeringen och har i dagsläget 205 parkeringsplatser, varav 10 är utrustade med laddningsboxar för elbilar. Detta visar att föreningen redan har påbörjat arbetet med att underlätta för elbilsägare och minska sitt klimatavtryck.

Trots detta finns fortfarande stora energiförluster i föreningens fastigheter. Exempel på energitjuvar är:

- Höga temperaturer i entréer, källare, cykelrum och förrådsutrymmen på grund av felaktigt inställda radiatorer, bristfällig teknisk isolering och otätheter i klimatskalet.
- Avsaknad av tätningslister på entrédörrar som ger värmeförluster.
- Dåligt isolerade kulvertar och vindsbjälklag.
- Hög energianvändning i tvättstugorna på grund av ineffektiv utrustning.

För att systematiskt ta itu med dessa problem föreslår jag att föreningen genomför en energikartläggning enligt Beloks Totalmetodik. Denna kartläggning skulle ge en tydlig bild av var energiförlusterna sker och vilka åtgärder som är mest kostnadseffektiva att genomföra.

Ekonomiska och praktiska konsekvenser:

Att avsätta 50 000 kr för en energikartläggning enligt Beloks Totalmetodik är en strategisk investering för föreningen. Metodiken ger detaljerad information om investeringskostnader och återbetalningstider för respektive åtgärd, vilket underlättar beslutsfattandet. Genom att identifiera och genomföra kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder kan föreningen minska sina energikostnader avsevärt, vilket gynnar samtliga medlemmar.

För att bedöma lönsamheten i föreslagna åtgärder är det viktigt att fastställa en lämplig internränta. Enligt studier från BeBo tenderar bostadsrättsföreningar att använda en kalkylränta på cirka 10 %, vilket motsvarar en önskad återbetalningstid på ungefär 10 år. Det är dock upp till föreningen att besluta om en internränta som speglar våra ekonomiska mål och riskbedömningar. Jag föreslår att styrelsen, i samråd med den anlitade konsulten, fastställer en lämplig internränta för BRF Bergshamra.

Referensprojekt:

1. Energieffektivisering av flerbostadshus från 1950-talet

Källa: Karlsson, F. & Jönsson, A. (2017). Energieffektivisering i flerbostadshus byggda under 50-talet: en fallstudie av energieffektiviseringsåtgärder och deras påverkan på energianvändning. Lunds Universitet.

<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1222823/FULLTEXT01.pdf>

Sammanfattning av projektet:

Studien undersökte energieffektiviseringsåtgärder i flerbostadshus byggda under 1950-talet och analyserade effekterna av olika åtgärder såsom:

- Isolering av vindsbjälklag
- Optimering av VVC-systemet (varmvattencirkulation)
- Energieffektiv utrustning i tvättstugor

Resultatet visade att dessa åtgärder kunde minska energianvändningen med 20–30 % utan att påverka byggnadernas kulturhistoriska värden.

2. Energieffektivisering av tre flerbostadshus från 1950-talet i Helsingborg

Källa: Burman, A., & Persson, P. (2008). Energieffektivisering av tre flerbostadshus från 50-talet: Är det möjligt att uppfylla nybyggnadskrav med rimliga effektiviseringsåtgärder? Lunds Tekniska Högskola.

<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=1354070&fileId=8960753>

Sammanfattning av projektet:

Studien undersökte energieffektiviseringsåtgärder i tre flerbostadshus på Ystadsgatan 12-18 i Helsingborg, byggda på 1950-talet. Följande åtgärder analyserades:

- Tilläggsisolering av vindsbjälklag och vindsvåningar
- Installation av solvärmesystem

Genomförandet av dessa åtgärder visade att byggnaderna kunde uppnå Boverkets nybyggnadskrav på 110 kWh/m² och år för flerbostadshus. Den ekonomiska analysen indikerade en återbetalningstid på cirka 14 år med dåvarande energipriser. Varsam energieffektivisering i kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Ort och datum:

Solna 2025-03-19

Underskrift:

Johannes Pennström

Mårdstigen 10, 170 75 Solna

Styrelsens svar på motion (Energieffektivisering)

Styrelsen håller med motionären.

Styrelsen har under hösten 2024 tagit in en konsult för en energikartläggning med förslag på olika nivåer och kostnadsalternativ för att nå olika energiklasser. Kartläggningen motsvarar i stort det motionären efterfrågar. Nästa steg är att utvärdera förslagen och planera dessa åtgärder i underhållsplanen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta:

Att motionen är besvarad.

Motion: Pingisrum vid cykelkällaren på Mårdstigen 8

I anslutning till cykelrummet under Mårdstigen 8 finns ett tomt rum/förråd (455), som inte verkar vara uthyrt, och som idag huvudsakligen tycks användas av utflyttande medlemmar för dumpning av blandat skräp/grovsopor som nästkommande städdag sen får hantera. Jag föreslår att vi i stället gör om det till ett gemensamt pingisrum för föreningens medlemmar. Det både utnyttjar lokalen till något positivt och förhoppningsvis avskräcker lite mer från dumpning av skräp än ett "övergivet" utrymme. Kostnaden är låg, ett pingisbord och ev några lite bättre taklampor, och rummet är lämpligt eftersom det går att nå direkt från ingången till cykelkällaren, så det räcker för intresserade att kvittera ut en källarnyckel.

Jag föreslår att stämman beslutar: Att rummet innanför cykelrummet på Mårdstigen 8, inreds som pingisrum för föreningens medlemmar.

Solna 2025-03-31

Patrik Rydberg

Mårdstigen 4

Styrelsens svar på motion pingisrum:

Styrelsen anser inte att förråd 455 på Mårdstigen är lämpligt som pingisrum.

Ett av skälen är att medlemmar endast har källarnycklar till sin egen fastighet. Det skulle bli en stor administration att tillhandahålla utlåning av nycklar till andra som bor i andra fastigheter och styrelsen vill inte ha många nycklar i cirkulation och risk att de hamnar i orätta händer.

Dess utom anser vi att förrådet har för lågt i tak för att spela pingis.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta:

Att avslå motion Pingisrum

Valberedningens förslag till styrelse i Brf Bergshamra 2025



Peter Werelius – ledamot, mandat till 2026
Jag flyttade in 2018 och blev invald i styrelsen 2019.
Teknologie doktor i elkraftteknik. Idag anställd som
applikationsspecialist på Megger Sweden AB.
Tycker om familjen, segling och veteranishockey.



Hans Wolf – ledamot, omval 2 år
Flyttade in 2019 och blev invald i styrelsen 2021.
Pensionär arbetade tidigare på Trafikverket med gods på järnväg
internationellt.



Elina Sognevik – ledamot, mandat till 2026
Jag flyttade in 2020 och blev invald i styrelsen 2021.
I min yrkesroll arbetar jag med utbildning i självskydd för
väktare och som tränare inom bland annat EMS.
Jag skulle vilja djupdyka, se korallrev och exotiska fiskar.



Esko Vierumäki – ledamot, mandat till 2026
Jag flyttade in 1988 och blev invald i styrelsen 2022.
Numera pensionär (f.d. programmerare).



Rita Spolander – ledamot, omval 2 år
Flyttade in i föreningen 2020 och var revisorssuppleant
mellan 2020 - 2022. Är idag ledamot i styrelsen sedan
2023 och jobbar med hållbarhet till vardags.
Bergsvandrar på fritiden.



Catherine Bollö – ledamot, nyval 1 år

Jag flyttade in 2015.

Jobbar för närvarande som systemförvaltare på Karolinska Institutet.

Mina intressen: läsa böcker, lyssna på musik, sjunga och träna.



Johan Sjöberg – suppleant, nyval 1 år

Jag flyttade in 2023.

Jobbar för närvarande som inköpare på Unaro Nordic.

Mina intressen: friluftsliv, vandring, segling och att träna.

Interna revisorer



Jenny Almstedt – intern revisor till 2026

Flyttade in i föreningen 2012, (har suttit i valberedningen 2015 till 2024). Arbetar som resekonsult på en affärsresebyrå.

Önskar att vandra i Diane Fosseys fotspår i Rwanda.



Liselotte Falk – suppleant intern revisor, omval 1 år

Flyttade in i föreningen 2018 och var tidigare intern revisor men nu är jag suppleant. Arbetar som redovisningskonsult.

Båtsemester tillsammans med barn och barnbarn är årets höjdpunkt.

Valberedningen

Sammanställande Mikael Gabrielsson,
Mikaela Ekeröth
och Per-Otto Walter
står kvar till förfogande

Förslag till arvode

Interna-Revisorer 10,000 SEK

Total för dem att fördela inom sig

Styrelsen Vårt förslag är en fördelning på en fast post på 6PBB och en rörlig del på 2PBB d.v.s. samma som röstades igenom 2024

VIKTIGA NYHETER I 2024 ÅRS STADGAR FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BERGSHAMRA I SOLNA

2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening har samma struktur och paragrafnumrering som 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Några paragrafer har dock fått annan rubrik.

Här följer en sammanställning av några av de viktigare nyheterna i 2023 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening jämfört med 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening:

- **§ 12**
Tillägg av ett stycke innebärande att påminnelseavgift och inkassoavgift även kan tas ut för det fall exempelvis överlåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse inte betalas i rätt tid.
- **§ 13**
Tillägg innebärande att årsredovisningen även ska innehålla en kassaflödesanalys. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.
- § 14 Tillägg var och att föreningsstämman kan hållas digitalt helt eller delvis.
- § 15
Tidigareläggning inlämning motioner från sista mars till sista februari
- **§ 16**
Kallelsen innehåll om tid och plats och om stämman hålles digitalt
En skrivning har införts gällande att den kallelsetid som anges även gäller vid en extra föreningsstämma som ska behandla fråga om stadgeändring. Enligt lag gäller en längre kallelsetid vid extra föreningsstämma som ska behandla exempelvis en fråga om ändring av stadgar, men det är möjligt att i stadgar bestämma att kallelse får utfärdas senare.
- **§ 22**
En formulering har införts som innebär att om en stämموالد styrelseordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden så ska styrelsen inom sig välja en ny ordförande för tiden fram till nästa föreningsstämma.
- **§ 22**
Kravet att styrelsen ska utse en organisatör för studie- och fritidsverksamhet har tagits bort och ersatts av att en ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar ska utses.

- **§ 29**

En bestämmelse har förts in innebärande att om föreningens resultat innebär en förlust så har föreningen en skyldighet att lämna upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.

- **§ 31 och § 32**

Underhålls- och reparationsansvaret för radiatorer har ändrats. Ansvaret för elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork har lagts på bostadsrättshavaren. Bostadsrättsföreningen ansvarar för vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

Kompletterande anvisningar för Bostadsföreningens balkonger, dörrar och eldstäder som ska följas

- **§ 36**

Regleringen kring föreningens rätt att avhjälpa brist i lägenhet har ändrats genom ett tillägg beträffande situationer då bostadsrättshavaren utför åtgärder i strid med § 37. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.

- **§ 37**

Det har lagts till ytterligare två situationer beträffande åtgärder i lägenheten vilka kräver föreningens tillstånd. Därutöver har det införts ett helt nytt stycke gällande särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden och kravet på tillstånd om ett sådant värde påverkas. En formulering har lagts till innebärande att en bostadsrättshavaren som är missnöjd med styrelsens beslut kan vända sig till hyresnämnden. Dessa ändringar följer av ändring i bostadsrättslagen.

- **§ 44**

En skrivning har införts kring en ny förverkandegrund gällande situationen då en bostadsrättshavare gör ingrepp i lägenheten utan behövligt tillstånd. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.



HSB – där möjligheterna bor

NYA STADGAR FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BERGSHAMRA I SOLNA

För andra röstningen på stämman den 23 juni 2025

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 3, 5, 6, 11, 12, 14, 15, 16, 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	6
andrahandsupplåtelse	6
FÖRENINGSTÄMMAN	6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning	6
§ 14 Föreningsstämma.....	6
§ 15 Motioner	7
§ 16 Kallelse till föreningsstämma	7
§ 17 Dagordning.....	7
Extra föreningsstämma.....	8
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	8
§ 19 Röstning.....	8
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma	8
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	8
§ 21 Styrelse	8
§ 22 Konstituering och firmateckning	9
§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav	9
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde	9
§ 25 Revisorer	9

§ 26 Valberedning	9
FONDERING OCH UNDERHÅLL	9
§27 Fonder	9
Yttre fond	9
§ 28 Underhållsplan	9
§ 29 Vinst eller förlust.....	10
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	10
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	10
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar	10
Till lägenheten hör bland annat:	10
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	11
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	12
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	12
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	12
§ 36 Avhjälpande av brist	12
§ 37 Ingrepp i lägenhet	12
§ 38 Användning av bostadsrätten	12
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	13
§ 40 Andrahandsupplåtelse	13
§ 41 Inrymma utomstående	13
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	13
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	14
§ 44 Förverkandegrunder	14
§ 45 Vissa meddelanden.....	16
SÄRSKILDA BESLUT	16
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt	16
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut	16
§ 48 Utträde ur HSB	17
§ 49 Upplösning	17



HSB – där möjligheterna bor

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Bergshamra i Solna.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

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

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

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

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

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke

av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. Minsta ägarandel som tilläts är 10 %.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

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

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

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

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

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

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 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 ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis.

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.

Kallelsen ska innehålla uppgifter om tid och plats för föreningsstämman.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

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 anslås 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

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

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings 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. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

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

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

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

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

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB

Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år.

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

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

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.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar..

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: sanitetsporslin, 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, nyckeltub, handtag mm.
Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning och eventuella bygglov.
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.

6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. öppen spis, funktion och underhåll av tillhörande rökgång, sotning enligt bostadsrättsföreningens anvisningar.
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
15. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. 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. Bostadsföreningens anvisningar för balkonger, dörrar och eldstäder ska följas.

§ 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.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

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

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpande av brist

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

avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

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

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst,

någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

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

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

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

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

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas 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. Olovliga åtgärder**
om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd 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.

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____