



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Understenshöjden i Stockholm



KALLELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMA 2023

I Gårdshuset torsdag 19 oktober

klockan 19.00

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
 - val av ordinarie ledamöter för 2 år
 - val av ordinarie ledamöter för 1 år
 - val av suppleanter för 1 år
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antalet revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antalet ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor och samt övriga representanter i HSB
 - val av 2 distriktsombud och 2 ersättare till HSB Stockholms distrikt 7
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 1. Nya stadgar
 2. Information om tidigare stämmobeslut
 3. Motion angående utbyggnad av lägenhet 35(Understensvägen 71)
 4. Motion angående ersättning för byte av toalettstol
25. föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall vara i original och gälla högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

VÄLKOMNA TILL ÅRETS FÖRENINGSTÄMMA!
Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Understenshöjden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716405-6710 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1992-03-13 och registrerades 1993-05-05. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Patent- och registreringsverket 1994-10-28. Nya stadgar beslutades på extra stämma 2018-02-22 och ordinarie stämma 2018-10-25. De registrerades av Bolagsverket 2019-01-17.

Vid föreningens tillkomst bedrevs en process med omfattande engagemang och kunskapsutveckling i syfte att påverka utformningen av bebyggelsen och närmiljön. Processen innebar att man samtidigt "byggde" en intressegemenskap. Målet var att uppnå en så långtgående miljöanpassning som möjligt och ett boende som också hade ett socialt sammanhang. Den vision som skapades då är fortfarande den gällande föreningsidén.

Den ekologiska inriktningen är central liksom självförvaltningen, vilket är det som gör vår ekoby unik. För att behålla och bevara områdets speciella karaktär är det angeläget att medlemmarna följer den miljömässiga inriktningen vid skötsel av lägenheter och bruksytor och i samband med om- och tillbyggnader.

Möjligheten att kunna bygga ut husen har visat sig vara en stor fördel, växande familjer kan bo kvar i föreningen. Omsättningen i föreningen är låg, efter tjugosju år bor ca 75 % av de ursprungliga medlemmarna fortfarande kvar. Understenshöjdens värmesystem bygger på tre källor; sol, geoenergi, el och en liten mängd fjärrvärme. Hjärtat i systemet är eldrivna värmepumpar i varje hus som får sin energi från borrhål i marken i kombination med solfångare på taken. Dessa värmepumpar installerades hösten 2018 och ersatte då ett system med en pelletspanna och gemensamt kulvertsystem. 90 % av föreningens elförbrukning kommer från en solcellspark i Södermanland, som föreningen sedan 2021 är delägare i.

Räkenskapsåret löper från den 1 maj till den 30 april nästa år. Större underhållsåtgärder finansieras via kontinuerliga avsättningar enligt underhållsplanen.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Termometern 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-01-01	1993 och 1995

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår Styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.



Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4797
18	garageplatser	0
23	p-platser	0
Totalt 85 objekt		4797

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 1 st 3 rok, 13 st 4 rok, 20 st 5 rok, 6 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Godée	Ordförande	2019-10-24	2023-10-19
Torsten Elfhag	Ledamot	2022-10-20	
Anna Månsson	Ledamot	2022-10-20	
Johan Pejler	Ledamot	2019-10-24	2023-10-19
Mathias Edstedt	Ledamot	2011-11-02	2023-10-19
Johan Fallan	Ledamot	2022-10-20	
Anna Alassaad	Ledamot	2021-10-21	2023-10-19
Erik Lejdemyr	Suppleant	2022-10-20	2023-10-19
Elin Hall	Ledamot	2019-10-24	2023-10-19
Joel Strandh	Ledamot	2020-10-22	2023-10-19
Ragnvi Josefsson	Suppleant	2022-10-20	2023-10-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Godée, Anna Alassaad, Johan Pejler och Mathias Edstedt. Dessutom suppleanterna: Erik Lejdemyr och Ragnvi Josefsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mats Godée, Mathias Edstedt, Joel Strandh.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Joakim Grundwall med Göran Karreskog som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Claes Fransson (sammankallande), Isabella Gustafsson Ismodes, Siv Johansson, Ann Fagerell och Anna Skagerberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-20. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar, varav 2 genom ombud.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-24.

Föreningens arbetsgrupper

Föreningen har en hög grad av självförvaltning, vilket har betydelse för föreningens ekonomi och sammanhållning.

Tillsammans sköter vi t.ex. ängar och naturmark liksom visst underhåll av byggnader. Medlemmarna uppmanas att delta i någon av föreningens arbetsgrupper, eller på annat sätt bidra efter förmåga. Arbetsgrupper:

- Avfallsgruppen
- Byggruppen
- Energigruppen
- Gårdshusgruppen
- Markgruppen
- Miljögruppen
- Snöröjargruppen
- Solfångargruppen
- Trafikgruppen
- Beredskapsgruppen
- Husgrupper

Därtill har boenden ansvar för särskilda ansvarsområden. På föreningens hemsida finns information om vilka personer som ingår i de respektive arbetsgrupperna/ansvarsområden. Se <https://understenshojden.se/for-medlemmar/varorganisation/>

Skriftliga avtal och muntliga överenskommelser som föreningen har haft med utomstående:

Bauhaus	Några utsedda kan handla mot faktura
Bee Charging Solutions AB	Laddstolpar
Ellevio	Elnät.
BoBra Fastighetsförvaltning	Underhåll av fastigheterna.
HSB Stockholm	Ekonomisk förvaltning & juridisk rådgivning
HSB Mark och Trädgård	Bortforsling av grönavfall.
Jonas Hornblad AB	Webbproduktion
Kretsloppsenergi	Installation av nytt energisystem.
Loopia	Domän (understenshojden.se)
Länsförsäkringar	Försäkringar
Nordea	Lån
Ragnsells	Hämtning förpackningar och grovsopor
Stockholm Exergi	Fjärrvärme.
Stockholm Vatten VA	Dricksvattenförsörjning
Stockholms stad	Tomträtt
Telia	Fiberanslutning, bredband, TV telefoni.
Trädmästarna	Beskärning och fällning av träd
HSB solcellspark	Andelar i solcellspark för elförsörjning
Jämtkraft AB	Leverans av el till rörligt pris
Retro Måleri AB	Målningsarbeten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Två arbetshelger har genomförts, en på hösten och en på våren.
- En slätterdag genomfördes i augusti.
- Införande av nytt energisystem har fortsatt. Senaste året har garantifel åtgärdats och anläggningarna trimmats. En slutbesiktning genomfördes i februari 2023. Anläggningen blev ej godkänd. Fortsatta förhandlingar pågår med entreprenören för att slutföra arbetet fram till godkänd besiktning. Slutlig kostnad för bytet är inte avgjord men har budgeterats till ca 12 mkr varav ca 10 mkr betalats hittills.
- På stämman beslutades att avveckla vårt system för urinseparering. Projekteringsarbetet har påbörjats.
- Centralt placerade postlådor har installerats på två platser, eftersom POSTNORD avvecklat postutdelningen till varje lägenhet.
- Avtal om fönstermålning har slutits. Målningsarbetet påbörjas maj 2023.
- Tätning av bristfälliga kakelfogar i badrum har genomförts.
- Utredning om friköp av föreningens tomtmark har påbörjats. Ett preliminärt besked från Exploateringskontoret är att en friköpning skulle kosta ca 77 miljoner kr.
- Antalet laddboxar för elbil har utökats med 9 nya boxar, föreningen har nu 16 laddboxar varav en privat.
- Reparation och målning av entrétrappor har genomförts.
- Gallring av träd och buskar i Björklunden samt nedtagning av vissa riskträd har genomförts. Ett omfattande snöoväder orsakade stora skador på flera träd i området, vilket medförde röjning, beskärning och gallring.
- En reparation av vägen utanför garagen och rondellen har påbörjats.
- Energideklaration av vår bostadsrättsförening har genomförts.
- Utbyggnad i lägenheterna 43, 45 och 47 har genomförts.
- Brandlarm har installerats i Gårdshuset.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	Avvecklades egen reningsanläggning, Bioclear. Anläggningen testkördes under flera år men godkändes inte av Miljöförvaltningen. Anläggningen för urinseparering kvarstår.
2000	Gårdshusets gemensamma lokal på 200 m2 färdigställdes som självbygge.
2011	Solcellsanläggning på gårdshuset tak installerades.
2012	Indragning av fiber genomfördes till samtliga hushåll och avtal tecknades med Telia om leverans av bredband, TV och telefoni.
2012	18 garageplatser byggdes på del av parkeringsplatsen. Antalet markplatser minskade samtidigt från 20 till 16.
2012	Gårdshusets byggdes ut med ett extra förrådsutrymme.
2012	En traktor köptes in och snöröjning i egen regi påbörjades.
2017	Beslutades att byta värmesystem till bergvärme med individuella värmepumpar som skulle kopplas samman med solfångare.
2018	Borring för bergvärme och installation av värmepumpar påbörjades.
2018	Avvecklingen av pelletspannan och kulvertsystemet för värmedistribution påbörjades.
2019	Sju laddboxar för elbil installerades.
2020	Parkeringen utökades med ytterligare sju markplatser till totalt 41 platser inkl. garage.
2021	Nytt avtal med Telia tecknades för leverans av bredband, TV och telefoni.
2021	Föreningen anslöt sig till HSB solcellspark genom andelsköp och fick 90% av elen levererad till fast kostnad per kWh.

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

- Fortsatt uppföljning, reparationer och justering efter byte av bergvärmepumpar.
- Slutbesiktning av det nya energisystemet.
- Utvärdering och avveckling av urinavlopp samt installation av vanliga toalettstolar.
- Utredda möjligheten att bygga cykelförråd, växthus och jordkällare.
- Utredda en möjlig upprustning av föreningens dammar.
- Utredda ombyggnad av pannrum.
- Reparation av droplister och trasig ytterpanel.
- Nytt avtal om tomträttsgäld ska tecknas från 2025-01-01.

Planerat underhåll under denna tidsperiod

2023-2025 Målning av samtliga fönster på utsidan med linoljefärg.

2024 Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i den gemensamma tvättstugan.

2025 Träbroar på Ekostråket ska bytas.

2025 Byte av träpanel på fasader på utsatta lägen.

2025 Byte av fläktkåpor i kök med styrning av frånluftfläktarna.

2026 Byte av träbro, Nedre dammen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	249	325	321	156	207
Skuldsättning, kr/kvm	6 546	6 580	6 643	6 643	6 643
Räntekänslighet, %	9	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	108	55	122	163	269
Driftskostnad, kr/kvm	474	412	446	590	604
Årsavgifter, kr/kvm	720	723	726	664	658
Totala intäkter, kr/kvm	808	806	846	829	910
Nettoomsättning, tkr	4 248	4 597	4 154	3 916	4 197
Resultat efter finansiella poster, tkr	-675	-69	-200	-1 401	81
Soliditet, %	25	26	26	27	29

Årtal avser brutna perioder, t ex år 2023 avser period 2022/2023 och år 2022 avser år 2021/2022 o s v

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 215 014	0	0	7 215 014
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	275 009	0	0	275 009
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 967 574	0	-210 952	4 178 526
S:a bundet eget kapital, kr	11 457 597	0	-210 952	11 668 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	136 225	-68 694	-210 952	-143 421
Årets resultat, kr	-68 694	68 694	-674 932	-674 932
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	67 531	0	-885 884	-818 353
S:a eget kapital, kr	11 525 128	0	-1 096 836	10 850 196

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 990 000 kr samt ianspråktagande skett med 779 048 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	67 531
Årets resultat, kr	-674 932
Reservation till underhållsfond, kr	-990 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	779 048
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-818 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-818 353

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

HSB Brf Understenshöjden i Stockholm

		2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 248 479	4 597 439
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 214 886	-3 103 006
Övriga externa kostnader	Not 3	-201 912	-209 107
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-70 368	-4 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029 567	-1 019 118
Summa rörelsekostnader		-4 516 733	-4 335 891
Rörelseresultat		-268 254	261 548
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 355	1 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-409 033	-332 051
Summa finansiella poster		-406 678	-330 242
Årets resultat		-674 932	-68 694

HSB Brf Understenshöjden i Stockholm

Balansräkning		2023-04-30	2022-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	37 812 871	38 659 460
Inventarier och maskiner	Not 8	0	26 250
		<u>37 812 871</u>	<u>38 685 710</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	895 100	895 100
		<u>895 100</u>	<u>895 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 707 971</u>	<u>39 580 810</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		50	10 461
Övriga fordringar	Not 10	4 150 064	3 967 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	183 329	158 089
		<u>4 333 443</u>	<u>4 135 706</u>
Kassa och bank	Not 12	22 563	23 863
Summa omsättningstillgångar		<u>4 356 006</u>	<u>4 159 569</u>
Summa tillgångar		<u>43 063 976</u>	<u>43 740 378</u>

HSB Brf Understenshöjden i Stockholm

Balansräkning	2023-04-30	2022-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 490 023	7 490 023
Yttre underhållsfond	4 178 526	3 967 574
	<u>11 668 549</u>	<u>11 457 597</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-143 421	136 225
Årets resultat	-674 932	-68 694
	<u>-818 353</u>	<u>67 531</u>
Summa eget kapital	<u>10 850 196</u>	<u>11 525 128</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 400 000	20 000 000
	<u>9 400 000</u>	<u>20 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 22 000 000	11 400 000
Leverantörsskulder	173 979	390 196
Skatteskulder	30 448	23 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 609 353	401 812
	<u>22 813 780</u>	<u>12 215 250</u>
Summa skulder	<u>32 213 780</u>	<u>32 215 250</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>43 063 976</u>	<u>43 740 378</u>

HSB Brf Understenshöjden i Stockholm

	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-674 932	-68 694
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 029 567	1 019 118
Kassaflöde från löpande verksamhet	354 635	950 424
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 282	-13 997
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 470	-66 845
Kassaflöde från löpande verksamhet	344 883	869 582
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-156 728	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-894 600
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-156 728	-894 600
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	188 155	-25 018
Likvida medel vid årets början	3 985 179	4 010 196
Likvida medel vid årets slut	4 173 333	3 985 179

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

HSB Brf Understenshöjden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,93% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,4-20% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per småhus.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 282 Tkr.

HSB Brf Understenshöjden i Stockholm

Noter	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 452 196	3 451 641
Individuell mätning el	373 651	753 097
Hyrer	267 530	224 318
Bredband	158 400	158 400
Övriga intäkter	5 602	10 733
Bruttoomsättning	4 257 379	4 598 189
Avgifts- och hyresbortfall	-8 900	-750
	4 248 479	4 597 439
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	102 156	44 552
Reparationer	275 087	225 799
El	723 579	846 885
Uppvärmning	44 358	41 356
Vatten	103 249	127 778
Sophämtning	145 433	143 672
Fastighetsförsäkring	109 024	106 236
Kabel-TV och bredband	158 338	175 338
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	408 628	390 456
Förvaltningsarvoden	79 176	120 168
Tomträttsavgäld	278 500	278 500
Övriga driftkostnader	8 309	2 984
Planerat underhåll	779 048	599 283
	3 214 886	3 103 006
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	1 490	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	126 683	110 306
Administrationskostnader	51 264	75 086
Extern revision	11 500	10 875
Konsultkostnader	5 625	0
Medlemsavgifter	5 350	12 840
	201 912	209 107
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	60 000	0
Sociala avgifter	10 368	0
Pensionskostnader och förpliktelser	0	4 660
	70 368	4 660
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 014	1 598
Ränteintäkter skattekonto	87	0
Övriga ränteintäkter	254	211
	2 355	1 809
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	408 233	330 835
Övriga räntekostnader	800	1 216
	409 033	332 051

HSB Brf Understenshöjden i Stockholm

Noter	2023-04-30	2022-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 831 133	58 831 133
Årets investeringar	156 728	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 987 861	58 831 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 171 673	-19 178 805
Årets avskrivningar	-1 003 317	-992 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 174 990	-20 171 673
Utgående redovisat värde	37 812 871	38 659 460
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 714 000	66 714 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	122 326 000	122 326 000
Summa taxeringsvärde	189 040 000	189 040 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	371 048	371 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 048	371 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-344 798	-318 548
Årets avskrivningar	-26 250	-26 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-371 048	-344 798
Bokfört värde	0	26 250
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	895 100	500
Årets investeringar	0	894 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	895 100	895 100
Andel i HSB Stockholm	500	500

HSB Brf Understenshöjden i Stockholm

Noter		2023-04-30	2022-04-30			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	-706	5 840			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	4 150 770	3 961 315			
		4 150 064	3 967 155			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	182 669	157 469			
	Upplupna intäkter	660	620			
		183 329	158 089			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kassa och bank					
	Nordea plusgiro	22 563	23 863			
		22 563	23 863			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758295462	4,00%	2023-10-19	8 000 000	0
	Nordea	39758331019	4,29%	2027-03-17	3 400 000	0
	Nordea	39788929672	0,99%	2023-10-18	8 000 000	0
	Nordea	39788962424	0,83%	2024-02-21	6 000 000	0
	Nordea	39798255224	0,79%	2025-01-22	6 000 000	0
					31 400 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 400 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 400 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					35 056 882
						35 056 882
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld					22 000 000
						11 400 000
					22 000 000	11 400 000

HSB Brf Understenshöjden i Stockholm

Noter	2023-04-30	2022-04-30
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	39 163	18 732
Förutbetalda hyror och avgifter	348 680	201 186
Övriga upplupna kostnader	221 510	181 894
	609 353	401 812

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

Not 16 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anna Alassaad

Anna Månsson

Elin Hall

Johan Pejler

Joel Strandh

Johan Fallan

Mathias Edstedt

Mats Godée

Torsten Elfhag

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Joakim Grundwall

Emma Rådlund

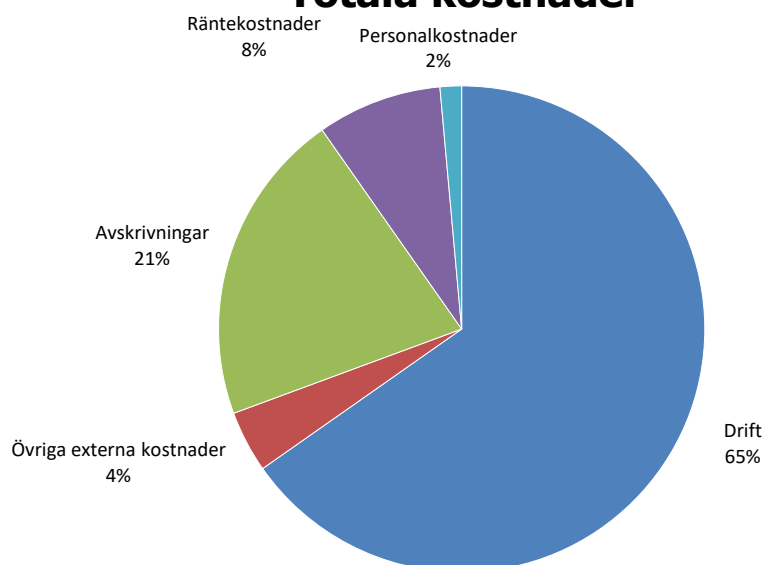
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

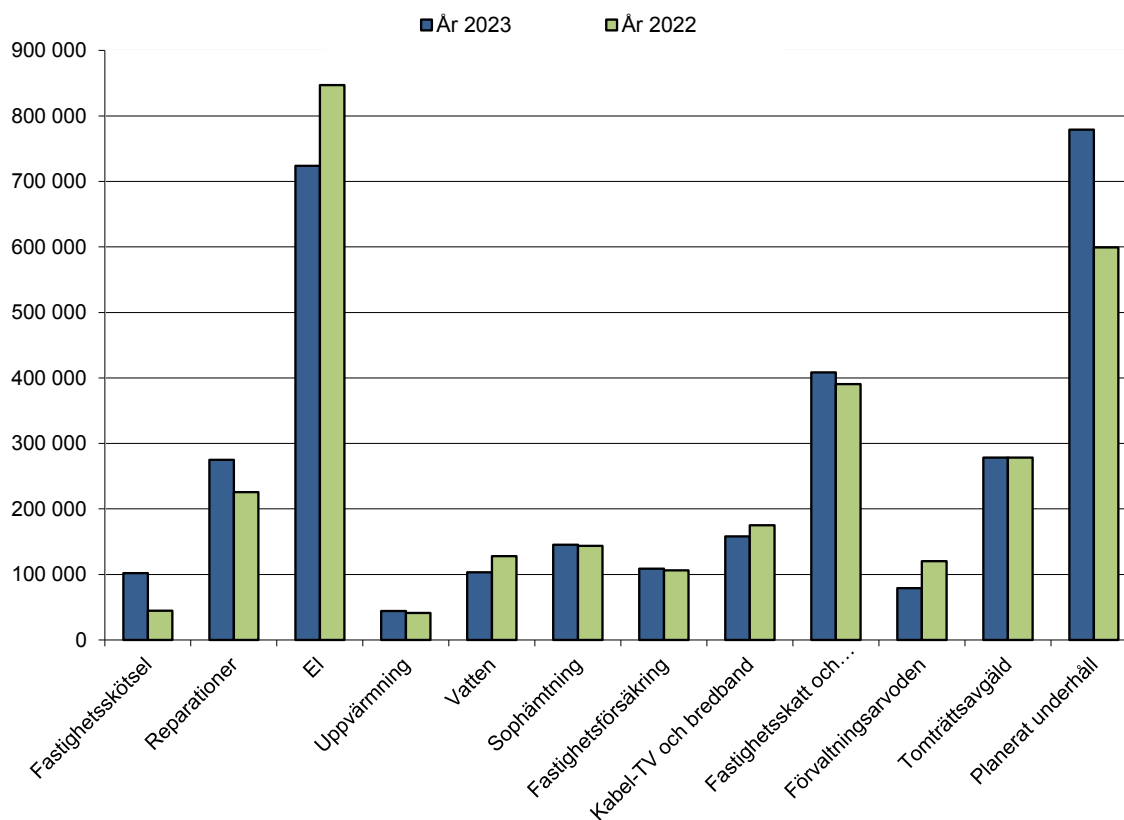


HSB Brf Understenshöjden i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Understenshöjden i Stockholm, org.nr. 716405-6710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Understenshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2023-04-30.

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 30 april 2023 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Understenshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2023-04-30 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Emma Rådlund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joacim Grundwall
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Understenshöjden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS GODÉE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-09-14 kl. 10:26:41



ANNA ALASSAAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-14 kl. 20:22:48



ELIN HALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-16 kl. 09:00:28



JOHAN PEJLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-15 kl. 13:13:29



JOHAN FALLAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-14 kl. 12:35:05



TORSTEN ELFHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-17 kl. 16:35:07



JOEL STRANDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-14 kl. 21:11:11



ANNA MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-14 kl. 19:08:42



MATHIAS EDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-17 kl. 15:17:57



JOAKIM GRUNDWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-09-17 kl. 20:32:15



EMMA RÅDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-09-18 kl. 22:45:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Understenshöjden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM GRUNDWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-09-17 kl. 20:34:57



EMMA RÅDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-09-18 kl. 22:45:40



HSB – där möjligheterna bor

**§ 24 av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor
och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i
kallelsen**

1. Nya stadgar

- Styrelsens kommentarer och förslag till beslut
- Förslag till nya stadgar

2. Information om tidigare stämmobeslut

- Uppföljning av motioner till stämman 2020



BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Nya stadgar för Brf Understenshöjden - förslag från styrelsen till ordinarie stämma 2023-10-19

Allmänt om förslaget

HSB har beslutat att alla bostadsrättsföreningar anslutna till HSB ska byta stadgar. Huvudskälen är att:

- Den 1 januari 2023 trädde lagändringar i kraft i bostadsrättslagen och årsredovisningslagen, vilket gör att bostadsrättsföreningens stadgar behöver uppdateras.
- Under de senaste åren har det även skett andra lagändringar som också utgör skäl för att se över bostadsrättsföreningens stadgar.
- Texterna har anpassats till aktuell lagstiftning.

I materialet finns först en beskrivning av ändringarna per paragraf och sen kommer förslaget till de nya stadgarna i sin helhet.

Vad krävs för att beslutet ska bli giltigt?

Stadgeändringar kräver beslut på två stämmor för att blir giltiga och det krävs olika typer av majoritet.

För giltigt beslut fordras att beslutet på den första stämman fattas med enkel majoritet, dvs att mer än hälften av de röstande röstar för. På den senare stämman fordras det att minst två tredjedelar av de röstande röstar för.

När planeras det andra beslutet tas?

Vid första tillfälle som erbjuds och det är ordinarie årsstämma 2024 eller om det kallas till en extra stämma innan dess så blir det på den extra stämman.

Förslag till beslut

Styrelsens förslag är att stämman antar nya stadgar, 2023-års normalstadgar för HSB-bostadsrättsförening. Stadgeförslaget i dess helhet bifogas denna kallelse.

Sammanfattning av ändringarna

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 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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 Räakensår och årsredovisning

Tillägg innebärande att årsredovisningen även ska innehålla en kassaflödesanalys. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

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 Konstituering och firmateckning

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 Vinst eller förlust

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 Bostadsrättshavarens ansvar och § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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 eller som bostadsrättshavaren försett lägenheten med genom installation i samråd med bostadsrättsföreningen eller som överförts genom avtal om tillbyggnad till bostadsrättsföreningen från bostadsrättshavaren.

§ 36 Avhjälpande av brist

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 Ingrepp i lägenhet

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 Förverkandegrunder

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

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING UNDERSTENSHÖJDEN I STOCKHOLM

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 2, 3, 11, 12, 17, 21, 22, 27, 31, 32

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte.....	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet.....	4
§ 3 Samverkan	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 5 Rätt till medlemskap	4
Juridiska personer.....	4
§ 6 Andelsförvärv.....	5
§ 7 Familjerättsliga förvärv.....	5
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	5
§ 9 Prövning av medlemskap.....	5
§ 10 Nekat medlemskap	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Insats, andelstal och årsavgift.....	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	6
FÖRENINGSTÄMMAN	6
§ 13 Räakenskapsår och årsredovisning.....	6
§ 14 Föreningsstämma	7
§ 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	8
§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav	9
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	9

§ 25 Revisorer	9
§ 26 Valberedning.....	9
FONDERING OCH UNDERHÅLL	9
§27 Yttre fond.....	9
§ 28 Underhållsplan.....	9
§ 29 Vinst eller förlust	9
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	10
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	10
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	10
Till lägenheten hör bland annat:	10
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	11
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	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.....	16
§ 49 Upplösning.....	17



OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja ekologiskt boende, studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och

skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB, med HSB avses den HSB-förening som bostadsrättsföreningen är medlem i, och

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i

bostadsrättsföreningens hus, eller

2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap.

Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

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

§ 6 Andelsförvärv

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

§ 7 Familjerättsliga förvärv

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

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

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

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

Insats, andelstal och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Ett andelstal fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses avskrivningar och nettoräntekostnader vilka belöper på lån som tagits upp för att finansiera den ursprungliga anskaffningen av föreningens hus.

Ett annat andelstal fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående övriga kostnader samt avsättning till fonden för yttre underhåll. I dessa kostnader ingår kapital- och underhållskostnader för lägenheternas värmeanläggningar som består av värmepump, solfångare på tak (i de flesta fall) och borrhål för bergvärme där lägenheterna (i de flesta fall) delar parvis på ett borrhål.

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

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 och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten 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 maj – 30 april. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

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

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

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

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före augusti månads utgång.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

Kallelse 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 lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad

blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

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

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

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

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar

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

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

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

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

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

Protokoll ska föras i nummerföjd och förvaras på ett tryggsätt.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som

bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation, rökgångar, avfallshantering inklusive kompostering och anordningar för informationsöverföring samt vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att noga följa de anvisningar som styrelsen meddelar rörande utnyttjandet av föreningens egen reningsanläggning för BDT- och fekalievatten, uppsamlingstank för urin, samt utformning och skötsel av uteplatser. Bostadsrättshavaren svarar vidare för allt underhåll och reparationer av altaner, altantrappor, lösa trappor till kök och andra utgångar än entréer samt till lägenheten hörande förråd i fristående byggnad.

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: sanitetsporlin, 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, tätninglistor, beslag, handtag, gångjärn, brevinkast, lås inklusive nycklar m m.

- Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
 6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning.
Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
 7. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
 8. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
 9. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
 10. eldstäder och braskaminer inklusive fundament och skorsten.
 11. köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd.
Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
 12. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
 13. elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
 14. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
 15. brandvarnare.

16. egna installationer.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskotning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg.
3. Bostadsrättsföreningen ansvarar för vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med eller som bostadsrättshavaren försett lägenheten med genom installation i samråd med bostadsrättsföreningen eller

som överförs genom avtal om tillbyggnad till bostadsrättsföreningen från bostadsrättshavaren.

4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. samtliga entrétrappor med vidhängande entréplan
6. i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket

§ 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 avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten 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 tvångsförsä ljas 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 innehåses med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avgift 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 behövt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 37 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3–5, 7–9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Punkt 1–6, 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och

meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska

alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person,
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund beslutade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare

föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och företagsnamn ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Uppföljning av motioner till stämman 22 oktober 2020

angående byggnationer av

- 1. Cykelförråd**
- 2. Växthus och jordkällare**

Bakgrund

Eftersom båda dessa motioner handlar om byggnationer beslöt styrelsen att ta ett samlat grepp om dessa för att inte byggnaderna skulle störa dels varandra, dels estetiken i Ekobyn. En arbetsgrupp formerades med motionsställarna: Kristina Lind som representant för miljögruppen angående cykelförråd, Per Hylén för växthus och jordkällare. Johan Pejler som styrelserepresentant (och jordkällarivrare) och John Tumpane som representant för markgruppen (med kännedom om var det är möjligt att bygga).

Arbetsgruppen träffades ett flertal gånger. Bland annat diskuterades var byggnaderna skulle kunna uppföras, men också hur delar av finansiering av växthus/jordkällare skulle kunna ske genom att de som var intresserade kunde hyra en del av dessa. Gruppen gjorde också studiebesök hos grannarna i Tjockan för att titta på deras växthus och jordkällare. En ritning togs även fram över var cykelförråd skulle kunna uppföras.

Emellertid avstannade arbetet, dels på grund av pandemin, men framförallt med tanke på det omfattande, långdragna och kostsamma värmepumpsbytet inklusive bergvärmeborrning. Gruppen ansåg inte att föreningen borde belastas med ännu mer jobb och kostnader under denna period.

Ett försök att blåsa liv i arbetsgruppen gjordes våren 2023, men motionsställarna samt Johan Pejler (som stod i begrepp att flytta) hade då fokus på annat håll och avböjde vidare utredning.

Styrelsens förslag till stämman

Styrelsens förslag är nu att avsluta utredning kring växthus och jordkällare. Om det finns medlemmar som vill driva dessa frågor får ny motion författas.

Styrelsen anser däremot att cykelförråd bör utredas vidare. Förslagsvis att husgrupperna tar fram egna förslag på var dessa skulle kunna byggas i respektive husgrupp. Sonia Rodière är tillfrågad om att samla in uppgifter kring och administrera detta. John Tumpane tillfrågas om att fortsatt vara bollplank i markgruppen.

§ 24 Motioner till stämman

1. Motion om utbyggnad av Lgh 35(Understensv. 71)

- Motionen
- Styrelsens svar och rekommendation till stämman

2. Motion angående ersättning för byte av toalettstol

- Motionen
- Styrelsens svar och rekommendation till stämman

Motion till årsstämma i BRF Understenshöjden 2023

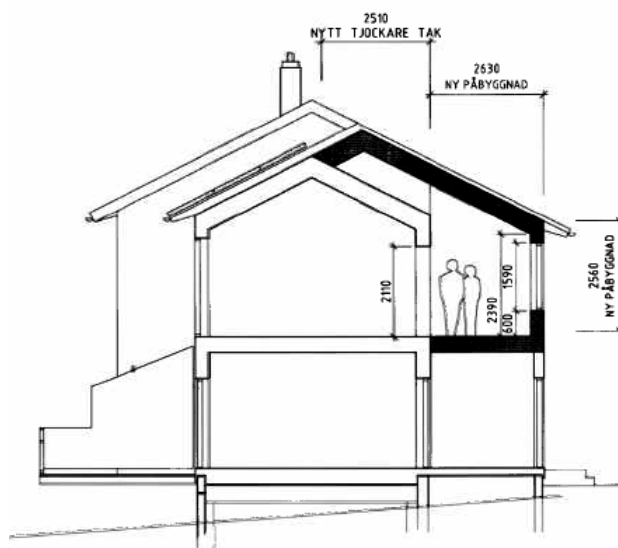
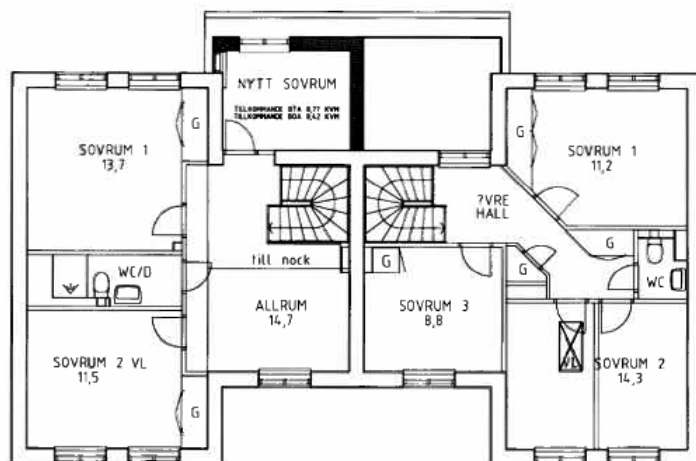
Vi skulle vilja göra en tillbyggnad av vårt hus på samma sätt som Understensvägen 77 – ett extra rum ovanpå vindfånet. Vi är en familj med tre barn och har behov av fler rum och större boyta. Vi tycker den utbyggnad som gjorts på flera håll runtom i byn de senaste åren är det bästa alternativet av de möjliga tillbyggnader som detaljplan och föreningen tillåter.

Bifogar illustrationer på tänkt utbyggnad med Understensvägen 77 som förebild.

Hälsningar

Andreas och Sara Sjöholm, Understensvägen 71

Stockholm 230831



Svar Utbyggnad av lägenhet 35, Understensvägen 71

Förslag till beslut: Att stämman godkänner förslag till utbyggnad av lägenhet 35 enligt styrelsens anvisningar.

Motivering: Utbyggnaden följer de riktlinjer föreningen har och är samstämmig med liknande tidigare utbyggnader ovanför vindfånget. Närmaste grannar är tillfrågade och samtliga har lämnat sitt godkännande. Bostadsrättsinnehavaren har muntligen berättat att bygget ska ske under våren 2024. Styrelsen föreslår därmed tillstyrkande av motionen förutsatt att föreningens ”Riktlinjer vid till- och ombyggnad” (beslutade 2021-09-08) följs.

2023

Johanneshov, den 27 august

Motion till Årsstämma

Hos flera utav boende i Understenshöjden har DUBLETTEN slutat fungera.

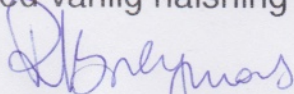
Dessa boende har ur egen ficka bekostat inköp och installation av ny toa-stolar.

Nu planeras det av Styrelsen ett byte av alla gamla (utom tre) återstående.

Mitt förslag är att dom medlemmarna som på eget initiativ förekommit Styrelsens projekt,
skall ersättas kontant för sina utlägg.

Minst 50% av kostnaden som Styrelsen skall bestämma att en ny toastol får kosta, vore rimligt.

Med vänlig hälsning



Renata Breymas

Motion om ersättning för byte av DUBBLETTEN

Styrelsens förslag till beslut: Att rekommendera stämman att avslå förslaget.

I våra stadgar §31 punkt 3 står det att bostadsrättshavaren ansvarar för sanitetsporslin men samtidigt får bostadsrättsföreningen enligt §34 utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Vid stämman 2022 beslutade föreningen att avveckla urinsepareringen och att samtidigt byta ut återstående toaletter på föreningens bekostnad. Beslutet grundade sig på att föreningen i samband med omfattande underhåll kan fatta beslut om att bekosta hela underhållet, eftersom det är en tvingade åtgärd.

Motivering till förslaget: Förslagsställaren yrkar på ersättning till de som bytt ut den ursprungliga toaletten, innan beslut om avveckling av urinsepareringen togs på stämman 2022. Ett liknande förslag om ersättning kom upp på stämman men avslogs av stämman.

Sedan DUBBLETTEN installerades 1995 har 27 toaletter bytts ut till vanliga toaletter och 39 toaletter bytts ut till en annan modell av urinseparerande toaletter. Alla dessa byten har gjorts av det enskilda hushållen på deras egen bekostnad, enligt stadgarnas §31 punkt 3.

Att föreningen tar på sig ett kostnadsansvar för sådana åtgärder kan enbart ske genom stämmobeslut och sådana beslut kan enbart fattas i samband med omfattande underhållsåtgärder. Att enskilda medlemmar bytt toaletter på egen bekostnad genom åren anser inte styrelsen är en, för föreningen, omfattande underhållsåtgärd.

Brf Understenshöjden

FULLMAKT VID FÖRENINGSSTÄMMA

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

OMBUD

En fullmakt används då en medlem inte själv kan närvara vid föreningsstämman, medlemmen kan då skicka ett ombud istället.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad fullmaktshandling i original som ska lämnas in på föreningsstämman. Fullmakten gäller i ett år från det att den blivit underskriven, om den inte återkallas tidigare. Fullmakten behöver inte vara bevittnad. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ett ombud får endast företräda en medlem.

Denna fullmakt är utfärdad för[fullmaktstagarens namn] att vid föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Understenshöjden den 19/10 2023 föra min talan och utöva min rösträtt.

Ort datum

Underskrift fullmaktsgivare

Namnförtydligande

Lägenhetsnummer