










# Årsredovisning 2022



**Brf. SANDVIK**  
MINNEBERG

# Innehåll

Kallelse med dagordning _____	
Årsredovisning _____	
Revisionsberättelse ABC Revision _____	
Revisionsberättelse föreningsvald revisor _____	
Valberedningens förslag _____	
Förslag till nya föreningsstadgar _____	
Underlag - beslut ang lantmäteriförrättning _____	
Fullmakt _____	





## Kallelse till föreningsstämma

**Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening SANDVIK nr 267 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 8 maj år 2023 klockan 19.00 i lokal Båtviken, Svartviksslingan 81. Dagordning enligt nedan.**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Beslut om antagande av nya föreningsstadgar med anledning av förändrad lagstiftning.
26. Beslut om Lantmäteriförrättning för möjliggörande av laddinfrastruktur
27. Beslut om att införliva "hagen" i P1 samfällighetens gemensamhetsanläggning
28. Föreningsstämmans avslutande

**Årsmöteshandlingar delas ut i din postbox några dagar innan stämman. Föreningen bjuder på mat och kaffe. Välkommen!**

Frågor? Mejla styrelsen på [info@brfsandvik.se](mailto:info@brfsandvik.se)

**Röstberättigad • En medlem per bostadsrätt röstar.**  
Enligt normalstadgarna gäller att: 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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6889 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sandvik 15	1985-01-01	1985
Sandvik 16	1985-01-01	1985

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
118	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9233
5	p-platser	0
16	lokaler (hyresrätt)	314
<b>Totalt 139 objekt</b>		<b>9547</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 53 st 2 rok, 31 st 3 rok, 30 st 4 rok, 3 st 5 rok.

## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Minneberg GA:1	G:A	716418-9693	13,123 %	Panncentral med tillhörande värmedistributionssystem, Sopsugcentral med tillhörande sopsugsystem, Centralantennanläggning med tillbehör, Parkeringsanläggningar med tillbehör, Föreningslokaler med tillbehör samt lekyta inom minneberg 5 och svartvik 1, Grovsoprum med tillhörande anordn.
Stockholm Minneberg GA:1	G:A	716418-9693	13,123 %	Panncentral med tillhörande värmedistributionssystem, Sopsugcentral med tillhörande sopsugsystem, Centralantennanläggning med tillbehör, Parkeringsanläggningar med tillbehör, Föreningslokaler med tillbehör samt lekyta inom minneberg 5 och svartvik 1, Grovsoprum med tillhörande anordn.

## Totalt 2 objekt

## Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningarna Svartvik, Tangen, Tranan och Sandvik är medlemmar i Minnebergs samfällighetsförening. Den har till uppgift att ansvara för anläggningar och angelägenheter som är gemensamma för de fyra föreningarna. Således ansvarar samfälligheten för värmedistribution, sopsug, grovsoprum, parkeringsgarage, kabel-TV, badbrygga samt föreningslokalerna Bad- och Båtviken.

De två parkeringsgaragen har 528 bilplatser varav 508 är uthyrda och övriga i huvudsak är gästplatser. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftkostnader, inklusive periodiskt underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Sandviks andel är 13,123 procent.

Samfälligheten samordnar och utvecklar fritidsverksamheten i Minneberg såsom hobbyverksamhet, verksamhet för barn och ungdom, omsorg och trygghet samt trivselarrangemang. Exempel på fritidsverksamhet är bridge, foto, pingis, snickeri, vävning och gym.

Samfällighetsföreningens styrelse består av 6 ordinarie ledamöter med 6 suppleanter. Samfälligheten hade sin årsstämma den 2 juni 2022 till vilken samtliga bostadsrättshavare inbjöds att delta.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Manne Seifter	Ordförande	2000-01-01	2022-05-22
Åsa Minoz	Ordförande	2022-05-22	
Åsa Minoz	Ledamot	2018-06-12	
Hans Larsson	Ledamot	2016-06-01	
Michael Lennfors	Ledamot	2000-01-01	2022-05-22
Majvor Wik	Ledamot	2014-05-21	
Bruno Einarson	Ledamot	2018-06-12	2022-05-22
Helge Koponen	Ledamot	2022-05-22	
Pia Olsson	Ledamot	2014-05-21	
Johan Hägglund	Ledamot	2012-05-22	
Karolina Hedlund	Ledamot	2022-05-22	
Ida Karlsson	Ledamot	2022-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: 2 st, Pia Olsson (avgår) Karolina Hedlund (omval).

Styrelsen har under året hållit 11 möten, varav 1 stämma och ett konstituerande möte.

Firmatecknare har varit: Manne Seifter, Pia Olsson, Åsa Minoz, Johan Hägglund, Karolina Hedlund och Michael Lennfors.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lars Bromfält med Erik Åström som suppleant valda av föreningen, samt samt Martin Feldtenborn, ABC-Revision AB.

Valberedning har varit: Camilla Holmgren och Jenny Mellquist valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 25 st deltog på stämman varav 23 st röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med fem procent från april månad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-20.

Under året har föreningen genomfört stamspolning och inlett arbete med renovering av hissar. Två av sex hissar renoverades under året och återstående renoveras under 2023. Vissa förstärkningar av säkerhet för takarbeten har även gjorts.

Föreningens lån har lagts om. Ökade kostnader på finansiella marknader gör att räntekostnaderna för föreningen därmed ökar.

Inom Minnebergs samfällighetsförening har Brf Sandvik bidragit till renovering av parkeringsgarage, samlingslokal Båtviken och motionslokal i anslutning till Badviken.

Från oktober 2022 har ett nytt avtal för elleverans ingåtts för kommande treårsperiod. Avtal har upphandlats gemensamt för Minnebergs samfällighetsförening och de fyra ingående bostadsrättsföreningarna inklusive Brf Sandvik. Under det sista kvartalet 2022 har inom ramen för detta avtal rörligt pris gällt för elleveransen. Från den 1 januari 2023 och fram till slutet av avtalsperioden (2025-12-31) gäller däremot ett fast pris.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Stamspolning. Renovering av två av sex hissar. Förstärkningar av säkerhet för takarbeten. Samfälligheten. Bidragit till renovering av parkeringsgarage, samlingslokal Båtviken samt motionslokal.
2021	Energi, IMD – gemensam el installeras El, Kontroll och revidering av föreningens nätverk Tak, Översyn av tak med nyanockband Yttre miljö, Nyanläggning av rabatt utanför 116 Yttre miljö, Ny belysning utomhus och entréer Samfälligheten, Bidragit till två nya värmepumpar samt 10 av 35 st frånluftsbatterier Samfälligheten, Bidragit till renovering av föreningslokalen Badviken
2020	Trapphus, Installation av postboxar Trapphus, Slipning av golv i trapphus Fönster, Erbjudande om omkittning och tätning av fönster Tvättstugor, Fortsatt utbyte av tvättmaskiner, tumlare och torkskåp Ventilation, OVK - ventilationskontroll med nödvändiga åtgärder
2019	Källargångar, Målning av golv samt målning och ny väggplåtbeklädnad av källargångar Tvättstugor, Renovering ventilationssystem Yttre miljö, Spaljérenovering samt bättring av fasadutsmückning vid torget Samfälligheten, Bidragit till ny värmepump
2018	Markytor, Renovering av trappa till kommunala gångvägen Markytor, Utbyte spaljéer Tvättstugor, Installation digital tvättstugebokning
2017	Gemensamma utrymmen, Nytt styrelserum Gemensamma utrymmen, Ombyggnad gästlägenhet Ventilation, Byte takfläktar till energisnålare alternativ Samfälligheten, Nytt styrsystem sopsuganläggning Tak Taksäkerhetsarbeten Fönster Renovering nedre planen
2016	Hissar, Hissrenovering Portar, Elektroniska anslagstavlor
2015	Ventilation, OVK-Obligatorisk ventilations kontroll Ventilation, Nya takfläktar Värme, Renovering undercentral
2014	Samfälligheten, Bidragit till nytt styrsystem för värme, ventilation och belysning
2013	Värme, Byte stamventiler samtliga badrum Samfälligheten, Bidraget till renovering av värmeanläggning
2012	Trapphus, Målning Samfälligheten, Bidragit till ny bastu och motionsanläggning
2008	Gemensamma utrymmen, Ny belysning Fönster, Fönsterrenovering
2005	Tvättstugor, Renovering tvättstugor
2004	Trapphus, Renovering trapphus
2002 - 2001	Värme, Installation av nya värmepumpar

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

Föreningen har gjort en verksamhetsanalys vilket innebär att vår underhållsplan är mer omfattande och har en längre räckvidd. Föreningen planerar följande åtgärder under de kommande åren:

Årtal	Ändamål
2023	Tvättstugor, Fortsatt utbyte av tvättmaskiner, tumlare och torkskåp. Hissar, Renovering av fyra hissar Samfällighet. Bidra till byte av frånlufts batterier och renovering av parkeringsgarage.
2024	Byggnaderna, Radonmätning Yttre miljö, Omläggning av markytor Samfällighet. Bidra till renovering av parkeringsgarage.
2025-2030	Tak, Omläggning och nytt undertak
2030-2040	Fasader, Renovering fasad (kan ev tidigareläggas)
2040-2050	Avlopp, Stambyte

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	132	163	216	204	230
Skuldsättning, kr/kvm	5 499	5 644	5 958	5 958	5 958
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	228	202	137	155	136
Driftskostnad, kr/kvm	544	683	445	476	443
Årsavgifter, kr/kvm	685	639	660	660	660
Totala intäkter, kr/kvm	717	715	691	706	697
Nettoomsättning, tkr	7 246	6 822	6 560	6 703	6 619
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 345	-1 198	-635	31	512
Soliditet, %	27	29	29	29	29

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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



**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	10 013 997	0	0	10 013 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 044 249	0	1 121 625	11 165 874
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 058 246</b>	<b>0</b>	<b>1 121 625</b>	<b>21 179 871</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 752 272	-1 197 974	-1 121 625	1 432 673
Årets resultat, kr	-1 197 974	1 197 974	-1 344 779	-1 344 779
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 554 298</b>	<b>0</b>	<b>-2 466 404</b>	<b>87 894</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 612 544</b>	<b>0</b>	<b>-1 344 779</b>	<b>21 267 765</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 960 273 kr samt ianspråktagande skett med 1 838 648 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	2 554 298
Årets resultat, kr	-1 344 779
Reservation till underhållsfond, kr	-2 960 273
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 838 648
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>87 894</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>87 894</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 246 104	6 822 273
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 869 502	-6 515 944
Övriga externa kostnader	Not 3	-116 682	-164 745
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-448 109	-359 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-785 018</u>	<u>-785 018</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-8 219 311</u>	<u>-7 825 067</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-973 207</b>	<b>-1 002 794</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 055	32 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-385 627</u>	<u>-227 587</u>
Summa finansiella poster		<u>-371 572</u>	<u>-195 180</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 344 779</b>	<b>-1 197 974</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	70 524 755	71 309 773
		<u>70 524 755</u>	<u>71 309 773</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 543	1 543
		<u>1 543</u>	<u>1 543</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 526 298</u>	<u>71 311 316</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 692	209 410
Övriga fordringar	Not 9	6 787 597	3 452 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	591 609	507 603
		<u>7 382 898</u>	<u>4 169 933</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	3 000 000
Kassa och bank	Not 12	150 298	15 760
Summa omsättningstillgångar		<u>7 533 196</u>	<u>7 185 693</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>78 059 494</b></u>	<u><b>78 497 009</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 013 997	10 013 997
Yttre underhållsfond	11 165 874	10 044 249
	<u>21 179 871</u>	<u>20 058 246</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 432 673	3 752 272
Årets resultat	-1 344 779	-1 197 974
	<u>87 893</u>	<u>2 554 298</u>
Summa eget kapital	<u>21 267 764</u>	<u>22 612 543</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 22 764 000	0
	<u>22 764 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 30 516 000	53 880 000
Leverantörsskulder	1 123 475	170 373
Skatteskulder	48 017	27 232
Övriga skulder	Not 15 177 306	177 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 2 162 932	1 629 555
	<u>34 027 730</u>	<u>55 884 466</u>
Summa skulder	<u>56 791 730</u>	<u>55 884 466</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>78 059 494</u></b>	<b><u>78 497 009</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 344 779	-1 197 974
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	785 018	785 018
Kassaflöde från löpande verksamhet	-559 761	-412 956
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 590	-327 958
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 507 264	-2 513
Kassaflöde från löpande verksamhet	868 913	-743 427
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-3 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>268 913</b>	<b>-3 743 427</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 468 475</b>	<b>10 211 902</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 737 388</b>	<b>6 468 475</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

**Avskrivning fastighet**

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

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

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

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

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

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

**Inkomstskatt**

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 51 228 449 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 326 796	6 098 148
Individuell mätning el	340 412	152 000
Hyrer	429 472	403 884
Övriga intäkter	160 668	175 991
Bruttoomsättning	<u>7 257 348</u>	<u>6 830 023</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-11 220	-7 750
Hyresförluster	-24	0
	<b>7 246 104</b>	<b>6 822 273</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 206 724	1 249 791
Reparationer	630 119	770 168
El	847 457	424 012
Uppvärmning	1 430 332	1 260 076
Vatten	267 441	246 105
Sophämtning	6 292	644
Fastighetsförsäkring	138 841	131 913
Kabel-TV och bredband	0	2 831
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	289 170	242 702
Förvaltningsarvoden	184 380	208 735
Övriga driftkostnader	30 098	28 553
Planerat underhåll	1 838 648	1 950 414
	<b>6 869 502</b>	<b>6 515 944</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 701	82 573
Administrationskostnader	42 364	31 784
Extern revision	35 513	29 408
Konsultkostnader	8 125	0
Medlemsavgifter	20 980	20 980
	<b>116 682</b>	<b>164 745</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	272 800	267 200
Revisionsarvode	11 594	11 340
Övriga arvoden	86 400	28 174
Sociala avgifter	77 315	52 645
	<b>448 109</b>	<b>359 359</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 817	1 417
Ränteintäkter HSB placeringskonto	909	586
Ränteintäkter skattekonto	0	371
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 988	29 347
Övriga ränteintäkter	341	686
	<b>14 055</b>	<b>32 407</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	383 619	227 216
Övriga räntekostnader	2 008	371
	<b>385 627</b>	<b>227 587</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 804 446	77 804 446
Ingående anskaffningsvärde mark	6 630 000	6 630 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 434 446</b>	<b>84 434 446</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-13 124 673	-12 339 654
Årets avskrivningar	-785 018	-785 018
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 909 691</b>	<b>-13 124 673</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 524 755</b>	<b>71 309 773</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 680 000	4 648 520
Taxeringsvärde mark - bostäder	159 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 334 000	2 405 508
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>289 014 000</b>	<b>225 054 028</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 543	1 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 543</b>	<b>1 543</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	507	205
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 323 188	3 189 722
Placeringskonto HSB Stockholm	263 902	262 993
Övriga fordringar	200 000	0
	<b>6 787 597</b>	<b>3 452 920</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	405 609	352 903
Upplupna intäkter	186 000	154 700
	<b>591 609</b>	<b>507 603</b>

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	3 000 000
		<b>0</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handkassa	0	329
	Handelsbanken	150 298	15 431
		<b>150 298</b>	<b>15 760</b>
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
			Villkorsändr dag
			Belopp
			Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	532946	3,71% 2024-10-30
	Stadshypotek AB	533184	2,58% 2023-02-14
			23 116 000
			30 164 000
			53 280 000
			800 000
			0
			800 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		49 280 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>22 764 000</b>
	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.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	75 821 000	75 821 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	30 516 000	53 880 000
		<b>30 516 000</b>	<b>53 880 000</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Depositioner	65 421	65 421
	Inre fond	111 885	111 885
		<b>177 306</b>	<b>177 306</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	216 170	11 704
	Förutbetalda hyror och avgifter	779 516	547 043
	Övriga upplupna kostnader	1 167 246	1 070 808
		<b>2 162 932</b>	<b>1 629 555</b>

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Avgiften höjs med 10 % från 2023-01-01.

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Hans Larsson

.....  
Helge Koponen

.....  
Ida Karlsson

.....  
Johan Hägglund

.....  
Karolina Hedlund

.....  
Majvor Wik

.....  
Pia Olsson

.....  
Åsa Minoz

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Lars Bromfält

.....  
Martin Feldtenborn

Av föreningen vald revisor

ABC-revision AB





R E V I S I O N

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF Sandvik i Stockholm**

Org.nr 716418-6889

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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, förfälskning,





## R E V I S I O N

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.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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





## R E V I S I O N

övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

---

Martin Feldtenborn  
Auktoriserad revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**ÅSA MINOZ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:45:52



**JOHAN HÄGGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:45:10



**MAJVOR WIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:35:36



**KAROLINA HEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:21:42



**IDA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:39:31



**HANS LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:33:24



**PIA OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:52:12



**HELGE KOPONEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 21:03:33



**LARS BROMFÄLT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 22:46:27



**MARTIN FELDTENBORN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:59:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**LARS BROMFÄLT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 22:43:43



**MARTIN FELDTENBORN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:01:17



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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



## BRF Sandvik – Årsredovisningen för år 2022 - svar från interna revisorn

Jag bedömer som helhet att föreningen är välskött och finner inte någon anledning av rikta kritik mot de beslut som har fattats under året enligt de styrelseprotokoll och övriga handlingar jag har tagit del av.

Driftskostnaderna har ökat på grund av kraftigt ökad inflation vilket har föranlett en höjning av bostadsrättsavgifterna från april samt ytterligare beslut om höjning från januari 2023.

Föreningens totala lån var bundna på ett år och har därför lagts om i december 2022. Ränteläget var då helt förändrat och kommer att medföra mycket ökade kostnader för föreningen/medlemmarna.

Beslutet från föregående år om att betala av 3 miljoner samt att årligen amortera 800000 kr är bra i nuvarande ränteläge.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret har bl a varit beslut om hissrenoveringar som har föregåtts av offert från tre företag, stamspolning. Besiktning och arbete med att åtgärda brister i ventilation (OVK) har slutförts för de flesta lägenheterna.

Nyckeltalen för föreningens ekonomiska ställning visar inga större förändringar jämfört med föregående och är ok enligt de normer som gäller.

Endast nyckeltalet för sparande ligger något under det som varit tidigare år och det genomsnittliga för bostadsrättsföreningar men är inte mycket förändrat mot år 2021. Vi fick då svar på att skälet till att nyckeltalet för sparande 2021 hade minskat berodde på att resultatet minskat kraftigt. Däremot så har den yttre fonden stärkts.

Elkostnader har ökat kraftigt under perioden okt – dec 2022 men nytt förmånligt av tal har tecknats från jan 2023 och 3 år framåt.

2023-03-02

Lars Bromfält



## Valberedningsförslag till 2023 års stämma för BRF Sandvik

Under året har valberedningen fortsatt haft löpande kontakt med styrelsen. Vi har även haft en extensiv kampanj där vi knackat dörr hos alla medlemmar i föreningen. Syftet med kampanjen har varit att belysa vikten av engagemang hos all i föreningen samt att synliggöra vem som är del av valberedningen. Arbete har resulterat i flera nomineringar till styrelseposter samt intresse från ett flertal medlemmar. Vi fortsätter löpande med att synliggöra valberedningen samt det viktiga arbetet som sker i styrelsen. Riktat har vi sökt personer med ekonomi- och fastighetskunskap, då vi ser att dessa områden är extra viktiga för föreningen.

Valberedningen i HSB Brf. Sandvik har bestått av två ledamöter under året:

- Camilla Holmgren (104), ledamot
- Jenny Mellquist (112), sammankallande

### Förslag av storlek på styrelsen

Valberedningen föreslår att styrelsens storlek utökas till åtta (8) ledamöter under 2023.

### Fyllnadsval (perioden 2023-2024)

Valberedningen föreslår fyllnadsval av följande person för att ersätta Ida Karlsson:  
**Gilbert Netzer (104)**

### Val av ledamöter på 2 år (perioden 2023-2025)

Valberedningen föreslår följande kandidater på 2 år (2023-2025):

**Johan Hägglund (116)** (omval), **Göran Eriksson (112)**, **Oliver Nordenström (112)**, **Karolina Olsson Hedlund (116)**

### Ett år kvar på mandatperiod (2022-2024)

Följande ledamöter har kvar ett år på mandatperioden 2023–2024:

**Helge Koponen (110)**, **Majvor Wik (116)** och **Åsa Minoz (112)**

### Val av revisor (ett-årsperiod)

Valberedningen föreslår nyval av ordinarie revisor:

**Johan Malmgren (116)**

Valberedningen föreslår omval av revisorssuppleant:

**Erik Åström (116)**

### Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att arvode till styrelsen och revisor ska utgå enligt följande:

- **Styrelsearvode:** 4 inkomstbasbelopp
- **Revisorsarvode:** 12% av ett (1) inkomstbasbelopp fördelat enligt följande:
  - 8% (av ett inkomstbasbelopp) är vikt till ordinarie revisor
  - 4% (av ett inkomstbasbelopp) är vikt till revisorssuppleant

### Representanter till distriktsstämman

Styrelsen får i uppdrag att utse representanter.

### Följande tackas av

Pia Olsson och Ida Karlsson.



HSB – där möjligheterna bor



## **Förslag**

# **HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SANDVIK I STOCKHOLM**

### **Anpassningar av dessa stadgar**

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 3, 5, 6, 9, 11, 12, 17, 21, 22, 25,  
27, 31, 32





## Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN .....	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte .....	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet.....	4
§ 3 Samverkan .....	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP .....	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse .....	4
§ 5 Rätt till medlemskap .....	4
Juridiska personer.....	4
§ 6 Andelsförvärv.....	5
§ 7 Familjerättsliga förvärv .....	5
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten .....	5
§ 9 Prövning av medlemskap.....	5
§ 10 Nekat medlemskap .....	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Insats och årsavgift .....	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse .....	6
FÖRENINGSSTÄMMAN .....	6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning.....	6
§ 14 Föreningsstämma .....	6
§ 15 Motioner .....	6
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	7
§ 17 Dagordning .....	7
Extra föreningsstämma.....	7
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde .....	7
§ 19 Röstning .....	8
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma .....	8
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	8
§ 21 Styrelse .....	8
§ 22 Konstituering och firmateckning .....	8
§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav .....	8
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	8



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



## OM FÖRENINGEN

### § 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### § 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

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

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

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

### § 4 Formkrav vid överlåtelse

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

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

### § 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

### Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

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



## § 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat minst 10 procent andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehåses 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 arvs-skifte 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 skäligen tid från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

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

## § 10 Nekas medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

## AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### § 11 Insats och årsavgift

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

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

## **§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

## **FÖRENINGSTÄMMAN**

### **§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning**

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

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

### **§ 14 Föreningsstämma**

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

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

### **§ 15 Motioner**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma,

ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

### § 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

Kallelse ansås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

### § 17 Dagordning

#### Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande.

#### Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original



och gäller högst ett år från utfärdandet.  
Medlem får företrädas av valfritt ombud.  
Ombud får bara företräda en medlem.  
Medlem får medföra ett valfritt biträde.

### § 19 Röstning

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

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid 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. föreningsstämman beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

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

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

## STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

### § 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

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

### § 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser inom sig sekreterare. 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 föreningar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

### § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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



ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

## § 25 Revisorer

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

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

## § 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

## FONDERING OCH UNDERHÅLL

### §27 Fonder

#### Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

### § 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

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

### § 29 Vinst eller förlust

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

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

## BOSTADSRÄTTSPRÅG

### § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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



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

### § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

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

#### Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. icke bärande innerväggar.
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar mm. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
7. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
8. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
9. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
10. eldstäder och braskaminer.
11. köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är



- en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
12. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
  13. elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
  14. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
  15. brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och 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. vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
  4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
  5. brevlåda och postbox.

### § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

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

### § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

### § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

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

### § 36 Avhjälpan av brist

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

### § 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

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

### § 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten 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 tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

#### § 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

#### § 41 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om

det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

#### § 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

#### § 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

#### § 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

##### 1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

##### 2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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



en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

### **3. Olovlig upplåtelse i andra hand**

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

### **4. Annat ändamål**

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

### **5. Inrymma utomstående**

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

### **6. Ohyra**

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

### **7. Vanvård, störningar och liknande**

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

### **8. Vägrat tillträde**

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

### **9. Skyldighet av synnerlig vikt**

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

### **10. Brottsligt förfarande**

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

### **11. Olovlige åtgärder**

om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 37 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

## **Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser**

### **Punkt 3–5, 7–9 och 11**

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

### **Punkt 1–6, 7–9 och 11**

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

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

### **Punkt 2**

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har



bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

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

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

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

### **Punkt 3 och punkt 11**

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

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till

bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

### **Punkt 7**

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

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

### **Punkt 10**

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

### **§ 45 Vissa meddelanden**

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

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden

6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

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

## SÄRSKILDA BESLUT

### § 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

### § 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

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

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

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

### § 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

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

### § 49 Upplösning

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

## Underlag - beslut ang lantmäteriförrättning

### Refererar till punkt 26 och 27 i dagordningen

I Minneberg finns fyra bostadsrättsföreningar som tillsammans har en samfällighet. En samfällighet är en egendom som tillhör flera fastigheter. Den gemensamma egendomen i Minneberg innefattar bland annat gemensamma lokaler (samlingslokaler, motionslokal, tekniska lokaler etc), parkeringsgarage, energisystem, sopsugsanläggning, miljöhus, bredband och vissa markområden. Denna gemensamma egendom kallas gemensamhetsanläggning. Den har inrättats av Lantmäteriet vid en så kallad lantmäteriförrättning. Ett anläggningsbeslut dokumenterar vad som innefattas i samfälligheten, Minneberg GA:1.

Om man ska innefatta något nytt i gemensamhetsanläggningen, till exempel laddinfrastruktur, måste man göra en ny lantmäteriförrättning, eller omprövning av anläggningsbeslut. Förra året påbörjades en sådan för att möjliggöra laddinfrastruktur i våra garage i Minneberg. Ett stämmobeslut om detta fattades i samfälligheten. Föreningarna har tagit hjälp från HSBs jurister i arbetet. I Minneberg har en lantmäteriförrättning tidigare skett vid två tillfällen, när området byggdes och när miljöhuset tillkom i början av 1990-talet.

Sent i mars i år har ny information framkommit i pågående lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun har klargjort att utöver laddinfrastruktur ska också den sk "hagen" i P1 införlivas i gemensamhetsanläggningen för att passa på att se till att allt är helt korrekt. Detta är inte upp till beslut i föreningarna utan avgörs av myndigheten.

Då förrättningen nu även gäller en tillkommande fråga (hagen), utöver laddinfrastruktur som var skälet till förrättningen, behövs ett nytt stämmobeslut i samfällighetsföreningen. Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun kräver också stämmobeslut i samtliga fyra bostadsrättsföreningar avseende lantmäteriförrättningen i sin helhet.

Samfälligheten har sökt och fått beviljat investeringsstöd hos Naturvårdsverket motsvarande över en halv miljon för att bekosta laddinfrastrukturen. För att kunna ta del av stödet behöver dock anläggningsbeslutet vara på plats inom åtta månader från beviljandet. D v s i november månad. Därför är det viktigt att vi kan fatta beslut i ärendet så snabbt som möjligt.



# UNDERLAG - BESLUT ANG LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Besluten som styrelsen föreslår stämman är följande (samma i de fyra Brf:erna):

**Punkt 26 i dagordningen.** Beslut om lantmäteriförrättning för möjliggörande av laddinfrastruktur. Proposition från styrelsen:

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

**Punkt 27 i dagordningen.** Beslut om att införliva "hagen" i P1 samfällighetens gemensamhetsanläggning. Proposition från styrelsen:

- Beslut om införliva tillkommande parkering inom fastigheten Stockholm Svartvik 1 i gemensamhetsanläggningen Minneberg GA:1 som förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening.
- Beslut om att tillkommande parkering inom fastigheten Stockholm Svartvik 1 även omfattas av omprövningen av anläggningsbeslutet hos Lantmäteriet för möjliggörandet av laddinfrastruktur i gemensamhetsanläggningen Minneberg GA:1.

Läs mer om samfälligheten och bostadsrättsföreningarna på denna länk: [bit.ly/mbrg-4brf](https://bit.ly/mbrg-4brf)



## Fullmakt till stämma

Om du inte kan vara med på din bostadsrättsförenings stämma kan du låta ett ombud företräda dig. Ombudet ska antingen vara en medlem i din bostadsrättsförening eller din make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn. Ett ombud får enbart företräda en medlem per stämma och endast medföra en fullmakt till stämman. Ombudet skall kunna visa en skriftlig fullmakt som inte är äldre än ett år.

Bostadsrättsförening:..... Ort: .....

Datum för stämma: .....

Jag kan inte gå på stämman.

Namn: .....

Adress: ..... Tel nr: .....

Jag ger därför fullmakt till följande ombud att företräda mig:

Namn:..... Tel nr: .....

Adress: .....

Datum (då fullmakten skrivs på): .....

.....  
*Underskrift Bostadsrättsinnehavare*

.....  
*Underskrift ombud*