

HSB:s Brf Mälaren i Stockholm



Organisationsnummer: 702001-4895

Årsredovisning

2023-01-01 till 2023-12-31

DU HAR VALT ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Styrelsen Brf Mälaren

Fastigheterna med lägenheter och lokaler ägs av föreningen gemensamt. För att få köpa en bostadsrätt måste du först bli godkänd som medlem i föreningen.

Det du köper är nyttjanderätten till din lägenhet för permanent boende utan begränsning i tid. Det innebär inte ett ägande av lägenheten, men att du övertagit fullt ansvar för din bostadsrätt då det gäller lägenhetens inre underhåll och skötsel.

Du har också genom köpet och medlemsskapet i föreningen åtagit dig att respektera och leva upp till regler och villkor i föreningens stadgar. Utöver detta regleras ditt och föreningens ansvar i Bostadsrättslagen.

Du måste t ex söka tillstånd av föreningen/styrelsen innan du gör förändringar i din lägenhet, t.ex. riva, bygga eller flytta väggar eller på annat sätt bygga om. Du måste informera styrelsen och få ett skriftligt tillstånd innan du kan påbörja någon ombyggnad eller renovering. Information om detta finns på hemsidan, www.hsb.se/stockholm/brf/malaren under "Ombyggnad".

Ansvar och skyldigheter för underhåll av lägenheten invändigt finns angivet i stadgarna. Om du är tveksam om var gränserna mellan föreningens och lägenhetens ansvar går skall du i första hand kontakta förvaltaren och därefter styrelsen.

Bostadsrättsföreningens medlemmar har ett gemensamt ansvar för tillgångar i föreningen och förvaltning och skötsel av dessa. Det gäller t ex för våra allmänna utrymmen, såsom tvättstugor, trapphus, portar, källar- och vindsutrymmen, fritidslokaler etc. samt utemiljön. Vi kan genom att undvika skador, visa hänsyn och vårda dessa, hålla nere skötsel- och underhållskostnaderna.

Ett viktigt medlemsansvar är också att under någon period vara med i styrelsen, eller att engagera sig i gemensamma projekt och aktiviteter i föreningen.

Styrelsen som är utsedd av medlemmarna har till sin hjälp kontrakterad förvaltare och fastighetsskötare. I vårt fall är HSB förvaltare.

HSB:s Brf Mälaren i Stockholm



Kallelse och Dagordning Ordinarie föreningsstämma 2024

Torsdagen den 23 maj 2024 Klockan 18.30

Plats: Åttingen, Brf Bränneriets möteslokal

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Val av sekreterare
4. Godkännande av röstlängd/ upprättad förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två rösträknare, tillika protokolljusterare tillsammans med stämмоordföranden
8. Fråga om kallelse skett enligt stadgarna.
9. Styrelsens årsredovisning
- 10.. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Motioner och andra av medlemmarna anmälda ärenden
Styrelsens förslag till att anta nya stadgar. Stadgeförslaget i sin helhet bifogas i årsredovisningen som distribueras till medlemmarna.
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 sammankallande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Information om pågående och planerade arbeten.
25. Föreningsstämman avslutande.

Rösträtt, ombud och biträde

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall lämna skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall presenteras i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Efter avslutad föreningsstämma inbjuder föreningen till lite mingel med lättare förtäring och något gott att dricka till.

Välkommen
Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 1937. Husen byggdes under 1945/46. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vinfatet 1 (Vindragarvägen 2)	1945-01-01	1945 och 1946
Vinfatet 2 (Vindragarvägen 4)	1945-01-01	1945 och 1946
Remmaren 1 (Vindragarvägen 8)	1945-01-01	1945 och 1946
Remmaren 2 (Vindragarvägen 10)	1945-01-01	1945 och 1946
Remmaren 3 (Vindragarvägen 12)	1945-01-01	1945 och 1946
Vindragaren 1 (Vindragarvägen 7-23)	1945-01-01	1946
Vindragaren 2 (Vindragarvägen 1, Reimersholmsgatan 32-36)	1945-01-01	1946
(Räkenholmen 6 Anders Reimers Väg 7 (Malmgården))	1945-01-01	1946

Totalt 8 objekt

Föreningen har under 2023 varit fullvärdesförsäkrad i Protector.

Skadedjursdelen täcks via Protector med Nomor och inkluderar sanering av lösöre om angrepp finns i en lägenhet.

Försäkringen innefattade kollektiv bostadsrättsförsäkring. Genom Volante har en utökad ansvarsförsäkring tecknats.

Vi har under några år sett stora premiehöjningar beroende på den generella utvecklingen på försäkringsmarknaden men också på grund av vårt skadefall på framför allt bostadsrättsdelen. För 2024 har efter en mindre upphandling avtal tecknats med Trygg Hansa.

Antal	Benämning	Total yta m ²
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17994
26	lägenheter (hyresrätt)	412
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	344
7	lokaler (hyresrätt)	645
4	övernattningslägenheter	54
33	förråd som hyrs ut	328
43	p-platser	0

Totalt 400 objekt

19777



Föreningens lägenheter fördelas på: 110 st. 1 rok, 95 st. 2 rok, 87 st. 3 rok, 14 st. 4 rok, 5 st. 5 rok, 1 st. 6 rok. 1 st. föreningslokal 1 st. motionslokal, 1st aktivitetslokal, 33 st. extra förråd.

Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Föreningen är en av 6 medlemmar/delägare i samfällighetsföreningen som hanterar insamling av hushållssopor för samtliga bostäder på Reimersholme. I varje trapphus finns sopnedkast som genom ett ca 3,1 km långt rörsystem transporterar hushållssopor till en samlingscentral i närheten av Reimersholmsbron. Därifrån transporteras soporna i container till förbränning i sopcentral. Brf Mälarens andel i samfälligheten är 18,3%.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Bengt Eurén	Ordförande	
Pär-Olov Arvstrand	Vice Ordförande	
Emma Nordström	Ekonomiansvarig	
Henning Sköldvall	Sekreterare	
Lena Söderblom Ström	Medlemsansvarig	
Niclas Hellström	Ledamot	
Christine Gave	Ledamot	
Hans Wermeling	Suppleant	
Peter Bennich	Suppleant	
Cecilia Wahlberg	Suppleant	
Lena Lindborg	Av HSB utsedd Ledamot	2024-02-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Euren, Niclas Hellström, Christine Gave och Cecilia Wahlberg.

Brf Mälarens styrelse höll 13 protokollförda sammanträden under 2023 inklusive konstituerande möte (fr o m 669 till 681) Firmatecknare har varit: Bengt Eurén, Emma Nordström, Pär Arvstrand, Christine Gave, Föreningen tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning, vald vid föreningsstämman: Yvonne Holmqvist (sammanställande), Eva Fredriksson och Heli Hirsh. Representanter i HSB.

Brf Mälarens styrelse utser inom sig representanter i HSB Stockholm distrikt 4 Innerstaden.

Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma hölls 24 maj 2023. Röstlängden fastställde 44 röstberättigade medlemmar. Föreningen har 287 röstberättigade medlemmar.

Övriga representations- eller ansvarsuppdrag

Representanter i Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Hans Wermeling, ordinarie

Christine Gave, suppleant
Bengt Euren, ekonomiansvarig utsedd av styrelsen för Sopsugen

Representanter i Reimersholmes kulturkommitté

Siv Andersson, ordinarie
Carmen Godawszky, suppleant

Ansvarig för Motionslokalen

Niclas Hellström

Ansvarig för Hobbylokal

Niclas Hellström

Ansvarig för Aktivitetslokalen

Pär Arvstrand

Lokalgrupp

Niclas Hellström, Pär Arvstrand, Christine Gave

Kommersiella lokaler

Bengt Euren, Emma Nordström

Ungdomsrum

Lena Söderblom Ström, Cecilia Wahlberg

Tillsyn gästrum

Ulla-Stina Karlsson Landberg
Lena Söderblom-Ström

Tillsyn föreningslokal

Cecilia Wahlberg, Aina Forsberg,

Ansvariga för Trädgårdsgrupp

Hans Wermeling, Pär Arvstrand, Christine Gave

Ansvariga för Cykelgrupp

Christine Gave, Peter Bennich

Ansvarig för Komposten

Anna Sterner

Brf Mälarens odlingsgrupp

Henning Sköldvall kontaktperson

Roddbåt

Lena Söderblom kontaktperson

Flagga och grill

Lena Söderblom Ström

GDPR-ansvarig

Bengt Euren, Henning Sköldvall

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Möte för nya medlemmar

Möten med nya medlemmar genomfördes den 12 och 23 oktober. 17 nyinflyttade deltog.

HSB Distriktsstämma Innerstaden 2023

Distriktsstämma hölls den 20 november. Bengt Euren deltog från föreningen. Som vanligt behandlades val till distriktsstyrelse, fullmäktige i HSB Stockholm. Kort redovisning om den fortsatta parlamentariska utredning om sammanslagningen av Norra Storstockholm och HSB Stockholm. Redovisning av genomförda utbildningar och informationsmöten. Kort redovisning av beslutade kurser och aktiviteter samt vilka förslag som föreligger om önskemål för ytterligare teman för HSB gemensamt att ta upp.

Hemsida

Föreningens hemsida är det bästa och snabbaste sättet att ta del av information och nyheter om allt som berör medlemmar och boende i Brf Mälaren. Adressen är <https://www.hsb.se/stockholm/brf/malaren>.

På hemsidan publiceras regelbundet nyheter som berör oss. Här finns en grundläggande beskrivning av föreningen med stadgar, kontaktuppgifter och hur felanmälan görs. Vidare finns information om försäkringar, brandsäkerhet, trivsel- och ordningsregler och bredband. Vi beskriver våra gemensamhetslokaler och hur man kan få tillgång till och boka dessa. Här finns även texter om de hyresobjekt som finns: förråd, parkeringsplatser och ungdomsrum med information om kölistor. Slutligen finns även en omfattande beskrivning av regelverk och ansökan om ombyggnation

Sopsug på Reimersholme samfällighetsförening

Samfälligheten tar hand om hushållsavfall från samtliga cirka 1500 lägenheter på Reimersholme. Anläggningen består av ca 60 sopventiler placerade i huskropparna och ett rörsystem på ca 3100 m längd. Soporna transporteras genom rörsystemet till en central alldeles innanför Reimersholmsbron i lokaler som ligger mellan Brf Musteriet och hotellet. Därifrån transporteras soporna i en container till sopdestruktion i Högdalen.

Totalt hanteras cirka 20.5 ton sopor per månad och det är glädjande att se att mängden sopor visar en svagt nedåtgående trend. Glädjande också att vi under året även sett en reducering i antalet stopp i sopnedkast. Vi kan dock i Brf Mälaren göra ytterligare förbättringar i detta avseende då vi haft 3 av totalt 10 sådana stopp. **Endast hushållssopor i väl försluten plastpåse** får slängas i sopnedkast. Detta är mycket viktigt då anläggningen är gammal och utsatt för förorening. Samfälligheten har på grund av förorening och läcka i sopröret varit tvungna att gräva upp och byta en rördel i närheten av terminalen till en kostnad på 246 000 kr.

Samtliga 5 bostadsrättsföreningar och Micasa Fastigheter på Reimersudde är medlemmar/delägare i samfälligheten och bekostar och driver sopsugen. Brf Mälaren har under året betalat 320 000 kr för drift av sopsugen.

Vi har genom sopsugen en dispens från kravet på separat insamling av matavfall. Stockholm Vatten och Avfall räknar med att slutföra byggnation av sopsorteringsanläggning i Högdalen sommaren 2024. Därefter skall anläggningen trimmas in och man beräknar att vi till hösten 2024 skall kunna börja med insamling av matavfall i speciellt färgade plastpåsar i sopsugen. Hur detta skall ske återkommer vi till under året.

HPR Pensionärsförening Reimersholme och Reimersholmes Kulturkommitté (RKK)

Föreningarna har funnits sedan slutet av 1980-talet. Målsättningen är att främja sociala kontakter och stödja lokalt föreningsliv. HPR vänder sig till pensionärerna i bostadsrättsföreningarna på Reimersholme och anordnar föreningsträffar med bl.a. författarbesök och musikprogram. HPR anordnar även studiebesök, kaféer, soppluncher, pubkvällar, akvarellmålning och resor mm. För mer information se hemsida <https://hpreimersholme.se>

RKK vänder sig till alla boende på Reimersholme och anordnar uppskattade konserter, författaraftnar och kulturella program i övrigt, en uppskattad aktivitet är även julgransplundringen för barnen på nyåret.

Brf Mälaren stödjer liksom övriga bostadsrättsföreningar på Reimersholme både HPR och RKK ekonomiskt med ett mindre årligt bidrag.

Motionslokal och aktivitetslokal

Både motionslokal och aktivitetslokal har använts flitigt. Låssystemet med tagg för tillgänglighet har fungerat bra. För utnyttjande av motionslokalen krävs att man tecknar ett avtal och betalar en årlig avgift. Se till att meddela emailadress när ni tecknar avtal vilket förenklar kommunikation i samband med förlängning av avtalet och tillgång till lokalen. För allas säkerhet tänk på att alltid följa ordningsregler och instruktioner för de olika redskapen.

Parkeringsplatser och kölista

Föreningen har på egen mark 43 parkeringsplatser varav 11 är försedda med laddstationer för elbilar. 5 av dessa laddstationer utnyttjas idag av medlemmar. Från och med 1 januari 2024 kommer vi också enligt tidigare beslut på årsmöte göra en av övriga parkeringsplatser med laddstation tillgänglig för en poolbil. I kön för parkeringsplats finns för närvarande 70 st. Laddplatserna har samma kölista som övriga parkeringsplatser. Innehav av elbil ger ingen prioritet för att få parkeringsplats. Laddplatser tilldelas endast de som redan har en p-plats hos oss. Under året har 1 plats fått ny hyresgäst och 2 medlemmar har flyttat till laddplatser.

Gästrum och Föreningslokal

Det digitala bokningssystemet och att nyckelhantering har ersatts av de taggar som tillhör respektive lägenhet har underlättat tillgänglighet och hantering väsentligt. Vi vill dock påminna om att betalning skall ske företrädesvis via Swish alternativt till föreningens bankkonto INNAN rummet/lokalen används. Kom ihåg att ange föreningens lägenhetsnummer i samband med betalning. Information om bokning och betalning finns på vår hemsida

Ungdomsrum

Föreningen har 26 st. ungdomsrum på Vindragarvägen 2a, 10,11,12 och 19. Rummen hyrs ut till ungdomar mellan 18–29 år med inskränkt besittningsskydd. Under året har 2 st. ungdomar erhållit rum och det finns 36 ungdomar i kön.

Förråd

Föreningen har 33 st. förråd som hyrs ut och ingen har fått något förråd under året. Det finns 25 st. i kön.

Hyreslokaler

2 st. hyreslokaler har bytt hyresgäster under året.

Värme - Ny undercentral i Vindragarvägen 9

Under vintersäsongen 2022/23 hade vi en hel del problem med värmen i låghusen. Vår fastighetsskötare och drifttekniker gjorde flera besök i lägenheter för kontroller och vissa åtgärder för att säkerställa rätt flöde genom elementen. En bidragande orsak till dessa problem var att vattnet i värmesystemet var mycket smutsigt och förorenat av avlagringar. Då genomfördes också tätare byten av filter i undercentralen vilket tyvärr inte innebar så mycket förbättringar. Vi genomförde då en vattenanalys som indikerade att vätskan liknade färskvatten. Då vi inte avsiktligt bytt vatten indikerade detta en läcka i värmesystemet. Efter flera omfattande tester med avstängning av olika delar konstaterades att läckan borde finnas i den värmekulvert som går från Vindragarvägen 8 genom Vindragarparken till undercentralen i Vindragarvägen 9.

Läcksökning genomfördes både med ljudsensorer och senare med en gasindikator och läckan kunde lokaliseras. Upphandling för grävning och lagning av kulvertledning genomfördes och friläggning av röret kunde göras i slutet av maj. Två hål lokaliserades och lagades direkt. I samband med att isolera röret upptäcktes emellertid senare ytterligare hål. Rörmokare som gjorde lagning bedömde dessa gamla kopparledningar som uttjänta och i behov av byte i en snar framtid.

Då vi under några tidigare år hade haft kontakter med Stockholm Exergi om möjligheter att göra en direktanslutning av undercentralen i Vindragarvägen 9 till fjärrvärmesystemet återupptogs denna dialog. En utredning om två alternativa åtgärder startades samtidigt: antingen byte av kulvertledning eller byggande av ny undercentral i Vindragarvägen 9. Bedömning efter denna utredning, som genomfördes av energikonsult, blev att förorda byggande av ny undercentral som skall anslutas direkt på fjärrvärmenätet då detta bedömdes vara mer robust underhållsmässigt samt göra det enklare att separat reglera temperaturen i låghusen. Avtal skrevs med Stockholm Exergi om framdragnings av sådan ledning som skall tas in från Vindragarvägen på gaveln vid Vindragarvägen 7. Indragning kommer att ske tidig vår 2024.

Upphandling av undercentral kommer att starta i början på 2024 med avsikt att denna skall installeras under sommaren 2024 för att vara klar i god tid innan eldningssäsongen höst 2024. Vi får med detta två av varandra oberoende undercentraler för

höghusen respektive låghusen vilket bör förbättra möjligheterna för säker värmeleverans i våra fastigheter.

Fastighetsförsäkring

Avtal för fastighetsförsäkring är typiskt på årsbasis. Diskussion om förlängning av existerande försäkring resulterade emellertid i en offert med mycket stor premiehöjning. En begränsad upphandling resulterade i en offert från Trygg Hansa som i stället innebar en sänkning av premien med ca 5%. Försäkringen innehåller fortfarande kollektiv Bostadsrättsförsäkring. Styrelsen beslöt att anta den offerten för fastighetsförsäkring med start från 1 januari för 2024. Eventuell skadeanmälan skall ske på samma sätt som tidigare till vår förvaltare. Föreningen har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelsen med Volante för samma period.

Elavtal

Föreningen har ett avtal med Luleå Energi under ett ramavtal med HSB tecknat 2011 för leverans av el. Föreningen har tecknat leverans av förnybar el och är baserad på VattenEL. Avtalet är ett rullande 3-års avtal och inköp görs löpande på termin och säkerställer därmed leveranser och pris framåt i tiden. Avtalsformen är ett mellanting mellan rörligt och fast avtal vilket ger oss ett relativt stabilt pris och undviker stora och plötsliga ändringar i prisbilden för el.

Renovering av fönster

Under 2023 har efterarbete med renovering av putsskador som uppkommit i samband med renoveringen av fönstren på husen Vindragarvägen 2 och 4 samt tätning mellan karm och tegelvägg utförts av Svensk Byggservice AB.

Under året har även det fleråriga underhållsavtalet som tecknats med Fog & Fönsterservice AB börjat verkställas genom att fönstren i husen Vindragarvägen 8, 10 och 12 setts till och bättringsmålats vid behov på karm och yttre båge. Dammlister har även monterats i samtliga tre hus och slutblecken justerats och vid behov bytts ut. Arbetet genomfördes under april--juli.

Det har även genomförts en stickprovskontroll av 5–10 % av det totala antalet fönster på Reimersholmsgatan 32–36 samt Vindragarvägen 7–23 inför den kommande underhålls genomgången i dessa hus under våren 2024.

Renovering av entré portar

Det har under året genomförts en genomgång och dokumentation av entréportal och de inre svängdörrarna i punkthusen. Dokumentationen skickades via upphandlingskonsult ut till totalt fem entreprenörer där vi gick vidare med två. Slutligen valdes AJS Måleri, vi tecknade avtal med dem om att göra provrenovering av en inre svängdörr samt entréport på Vindragarvägen 2 under hösten/vintern 2023 och en entréport på Vindragarvägen 9 under våren 2024. Efter att ha besiktigt dörrarna kommer beslut fattas om ev. fortsatt renovering av samtliga portar i BRF Mälaren.

Passersystem

I våra hus använder vi ett passersystem med nyckeltaggar. De används för att öppna entré portar, dörrar till cykelrum, tvättstugor, gästrum, föreningslokal och styrelserum. Förkommen tagg måste rapporteras omedelbart till: passersystem.brfmalaren@gmail.com så att den kan spärras. Skriv vad det är för färg på taggen som saknas och vad ditt tresiffriga lägenhetsnummer i föreningens system är. Skriv också till denna adress om du vill ha hjälp med inloggning till bokningssystemet för gästrum och föreningslokal samt om du vill beställa extra taggar för 300 kr styck.

Trädgård

Föreningen har avtal med Kjell Johanssons Trädgårdsservice AB för skötsel, underhåll och snöröjning av egen mark runt husen. Syn av den yttre miljön genomförs årligen och de synpunkter som kommer fram beaktas. Som följd av det avtal som tecknades i december 2021 övergår arbetet nu successivt till mer miljövänlig utrustning och teknik. Föreningen har även en trädvårdsplan som tidigare tagits fram i samverkan med HSB Mark & Trädgård. På grund av kraftiga vindar har ett par träd blåst omkull under hösten.

Poolbil - elbil

Efter att den extra föreningsstämma som hölls 22 november 2022 beslutat att upplåta en laddstolpe till uthyrning av poolbil i form av en 100% elbil (inga hybrider), gjordes en marknadsundersökning av olika tänkbara leverantörer.

Under hösten 2023 bjöds slutligen tre aktörer in att lämna anbud, där det bland annat skulle redovisas hur erbjudandet mot

kund skulle se ut (enkelhet, pris, användandet av appar, särskilda villkor för kunden etc.) samt vilken ersättning Brf Mälaren skulle få. Efter genomgång av anbuderna bedömdes Kinto Share vara den aktör som erbjöd den bästa kombinationen av ersättning till Brf Mälaren samt erbjudande till kund. Avtalet löper på med en månads ömsesidig rätt till uppsägning. En elbil står sedan början av januari 2024 på plats och har i skrivande stund redan hyrts ett antal gånger. Styrelsen kommer göra en utvärdering av användningen och ersättningen till föreningen innan årets slut, Detta blir underlag för bedömning om vi skall fortsätta med poolbil, eventuell utökning med en plats eller att avsluta projektet.

Cykelrensning

Under mars 2023 genomförde vi en cykelrensning i våra cykelförråd och våra cykelställ utomhus. Precis som vi gjort de senaste åren anlät vi Cykelåtervinning AB som då sköter aviseringen, rensar förråden och ställen samt tar hand om de cyklar de tar med sig, reparerar dem om möjligt och säljer vidare eller återvinner delar om cyklarna är i ett för dåligt skick för att reparera dem. Detta underlättar hanteringen för oss men är också bra utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Totalt rensades det bort 80 stycken vuxencyklar och 10 stycken barncyklar och en hel del cykelskrot. På grund av slarv med uppmärksamheten av cyklarna hanterade Cykelåtervinning AB ett tiotal returcyklar vilket är mer än vanligt för en Brf av vår storlek.

Vi planerar att göra en cykelrensning vartannat år så nästa gång blir våren 2025.

Sanering av råttor

Under sommaren 2022 genomfördes en inspektion med avseende på omfattning av råttor i våra fastigheter. Då problemet visade sig relativt omfattande tecknades ett 3-årsavtal avtal med Rentokil för sanering. Vi såg dock under höst och vintern 2022 bara marginell skillnad och angrepp fanns framför allt i höghusen. Beslut togs då 2023 att engagera Rentokil för att täta alla rör/kulvertgenomföringar mellan höghusen. Rättgift placerades i kulvertarna och plåtar monterades runt rören vid genomföringar i väggarna. Vi har efter detta fått en avsevärd förbättring.

Byte av lysrör

Elarbeten och byte av lysrör har gjorts i juni 2023 i tvättstugan, ungdomskorridoren och potatiskällaren/källaren på Vindragarvägen 10. De äldre lysrörsarmaturerna har bytts till nya LED-baserade armaturer med närvarostyrning. Efter bytet och fler nya uppsatta armaturer både i tvättstugan och i källare har belysningen blivit väsentligt bättre samtidigt som elanvändningen halverats.

Ekonomi

Föreningen har under 2023 gjort ett minusresultat, resultatet är primärt drivet av fortsatt ökade räntekostnader. Redan under 2022 omsattes ca 75% av föreningens låneportfölj, vid omsättningen hade räntenivåerna stigit till en hög nivå och har därefter fortsatt stiga. Efter omsättningen 2022 har föreningen till stora delar haft rörliga räntor. Från föregående år har räntekostnaden ökat med ca 1,2 MSEK. Med anledning av de ökade kostnaderna har föreningen under året höjt sina hyres- och bostadsrättsavgifter. Den 1/1 höjdes bostadsrättsavgifterna med 5%, den 1/10 trädde ytterligare en höjning om 5% i kraft. Den 1/4 höjdes förrådshyrorna med 10 % och vid samma tidpunkt höjdes parkeringsavgifterna med 100 kr i månaden per parkering. Hyresrätterna/ ungdomsrummen höjdes, 1/2 med 4,75%, efter förhandlingar i Hyresgästföreningen.

Även om vi haft ett minusresultat har föreningen ett positivt kassaflöde. Det är ett tecken på en god likviditet som är viktig för att kunna betala för löpande underhåll och kostnader. Det negativa resultatet innebär att föreningen för året haft högre kostnader än intäkter, alla kostnader så som avskrivningar har dock inte påverkat kassan. Fram till avskrivningarna har föreningen ett positivt resultat. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

I ÅR 2022 skrev styrelsen att "vi behöver ställa in oss på en stram ekonomi i fortsättningen" detta gäller fortsatt för nästkommande år. Fastigheterna behöver dock fortsatt underhållas och reparations- och underhållsbehov av akut karaktär måste därför hanteras allt eftersom de uppstår. För framtiden, när räntorna sänks, ser styrelsen att vi kommer ha ett balanserat resultat där intäkterna och kostnaderna tar ut varandra.

Styrelsen valde under hösten att binda de två lånen som vi har hos Stadshypotek. Lånen uppgår tillsammans till ca 20,5 MSEK motsvarande ca 37% av den totala låneportföljen, bindningstiden är 2 år. Valet att binda dessa lån kommer av att vi vill ha en stabilitet i låneportföljen oavsett förändringar i ränteprognoiser och eventuella förändringar av styrräntan från Riksbanken. Om ränteprognoiserna inte skulle stämma och styrräntan skulle höjas ytterligare. Vid utgången av 2023 kom positiva indikationer att räntan kan ha nått sin topp och att en eventuell sänkning av styrräntan kan komma att ske tidigare än vad som förväntats och redan sommar/tidig höst 2024. I takt med de ökade räntekostnaderna valde styrelsen att pausa den större amorteringen om 900 tkr/år, intentionen är att återuppta amorteringen när ränteläget stabiliserats och ekonomin tillåter. Under 2024 kommer föreningen investera i en ny undercentral, ett behov som uppstått akut och som ej funnits i åtanke i underhållsplanen för året. Inför att undercentralen ska repareras avvaktar vi att återuppta den pausade amorteringen för att möjliggöra likvida medel. Beroende på investeringens kostnad kan det bli aktuellt att ta upp ett nytt lån, det skulle i så fall vara av mindre karaktär och föreningen skulle fortsatt ha en låg belåningsgrad.

Sparande för framtida investeringsbehov

Sparande: I budget för 2024 uppgår sparandet /kvm till 210 kr/kvm/år. Detta är något högre än den rekommenderade avsättningen som för de kommande 5 åren är 120 kr/kvm/år.

Genomsnittligt investeringsbehov: 417 kr/kvm/år sett över 50 år. Viktigt att notera är att det under dessa 50 år finns med större och dyrare investeringar som exempelvis fasadrenovering och stambyte, detta driver upp det genomsnittliga renoveringsbehovet.

Föreningen har en investerings- och underhållsplan, ett dokument med en sammanställning över de underhållsåtgärder som ska utföras i framtiden. Denna sträcker sig över 50 år och uppdaterades senast 2023-11-06

Planerade investeringar de kommande 5 åren

- Omkoppling fjärrvärme direkt Vindragarvägen 9 2024
- Fasad och fönsterrenovering Malmgården 2024
- Renovering entré portar 2024
- Måla trapphus
- Fasadrenovering och balkonger Vindragarvägen 2 och 4
- Renovering tak på låghusen, byte av takpapp, läkt under tegel, plåtdetaljer skorstenar
- Solceller
- Revidera maskinpark tvättstuga Vindragarvägen 10
- Vidareutveckla passersystem

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 388 under året har 10 bostadsrätter överlåts, varav en som gåva. Antalet medlemmar vid utgången av året var 388.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	178	226	226	278	259
Skuldsättning, kr/kvm	2 822	2 821	2 878	2 939	2 747
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 992	3 045	3 106	3 172	2 964
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	239	210	217	195	198
Årsavgifter, kr/kvm	734	687	677	677	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	81	81	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	875	788	775	768	762
Nettoomsättning, tkr	16 824	15 602	15 340	15 194	15 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 025	461	-120	486	1 245
Soliditet, %	24	25	24	24	25

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Föreningen har gått med negativt resultat -1 025 468 detta beror på ränteläget just nu . Föreningen har under året höjt avgiften

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	850 380	0	0	850 380
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 761 958	0	0	11 761 958
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 445 582	0	2 299 312	9 744 894
S:a bundet eget kapital, kr	20 057 920	0	2 299 312	22 357 232
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-762 214	433 995	-2 299 312	-2 627 532
Årets resultat, kr	433 995	-433 995	-1 025 468	-1 025 468
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-328 219	0	-3 324 780	-3 653 000
S:a eget kapital, kr	19 729 701	0	-1 025 468	18 704 232

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2315 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 688 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-328 220
Årets resultat, kr	-1 025 468
Reservation till underhållsfond, kr	-2 315 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 653 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 653 000

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 823 924	15 578 049
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 513	23 502
Summa Rörelseintäkter		17 002 436	15 601 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 848 883	-9 885 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-417 703	-378 596
Personalkostnader	Not 6	-303 205	-308 375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 461 076	-3 942 217
Summa Rörelsekostnader		-16 030 867	-14 514 798
Rörelseresultat		971 569	1 086 754
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 393	6 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 998 430	-659 061
Summa Finansiella poster		-1 997 037	-652 760
Resultat efter finansiella poster		-1 025 468	433 995
Resultat före skatt		-1 025 468	433 995
Årets resultat		-1 025 468	433 995

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	71 810 167	75 949 178
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	63 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		71 873 917	75 949 178

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar

71 875 417 **75 950 678**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 514	14 238
Aktuell skattefordran		0	40 553
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 236 815	2 431 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	641 698	955 436
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 880 026	3 442 087

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	175 735	148 294
<i>Summa Kassa och bank</i>		175 735	148 294

Summa Omsättningstillgångar

6 055 761 **3 590 381**

Summa Tillgångar

77 931 179 **79 541 060**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 612 338	12 612 338
Fond för yttre underhåll	9 744 894	7 445 582
Summa Bundet eget kapital	22 357 232	20 057 920

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 627 532	-762 214
Årets resultat	-1 025 468	433 995
Summa Ansamlad förlust	-3 653 000	-328 220

Summa Eget kapital

18 704 232 19 729 701

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 483 750	8 865 000
Summa Långfristiga skulder		20 483 750	8 865 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 385 285	46 979 035
Leverantörsskulder		1 052 255	1 388 523
Skatteskulder		163 234	100 772
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	375 643	42 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 766 779	2 436 005
Summa Kortfristiga skulder		38 743 196	50 946 359

Summa Skulder

59 226 946 59 811 359

Summa Eget kapital och skulder

77 931 179 79 541 060

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	971 569	1 086 754
-----------------	---------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 461 076	3 942 217
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	4 461 076	3 942 217
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	1 393	6 301
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-1 817 480	-527 404
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	3 616 558	4 507 868
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	357 682	-301 311
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	209 637	433 102
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	567 319	131 791
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	4 183 877	4 639 659
--	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-385 815	-9 285 022
---	----------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

	-385 815	-9 285 022
--	-----------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-975 000	-1 125 000
--	----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-975 000	-1 125 000
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde

	2 823 062	-5 770 362
--	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början

	2 529 046	8 299 408
--	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

	5 352 108	2 529 046
--	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 119 309	12 280 029
	Årsavgifter lokaler	335 316	313 860
	Hyror bostäder	690 380	663 307
	Hyror lokaler	1 721 502	1 380 560
	Hyror garage och parkeringsplatser	573 753	522 638
	Hyror förbrukningsbaserad	75 112	88 685
	Hyror övrigt	101 397	93 876
	Övriga primära intäkter	281 391	271 797
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 898 160	15 614 751
	Avgiftsbortfall	-13 092	-8 117
	Hysesbortfall	-61 144	-28 585
	<i>Summa</i>	-74 236	-36 702
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 823 924	15 578 049
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	33 698	11 430
	Övriga sekundära intäkter	144 815	12 072
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	178 513	23 502
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftkostnader		
	<i>Driftkostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 413 567	-1 509 991
	Snö och halk-bekämpning	-254 640	-135 543
	Reparationer	-1 428 357	-1 285 625
	Planerat underhåll	-15 688	-78 298
	Försäkringsskador	-502 277	-242 974
	EI	-519 118	-487 084
	Uppvärmning	-3 417 285	-3 090 543
	Vatten	-704 496	-574 765
	Sophämtning	-137 383	-135 206
	Fastighetsförsäkring	-438 253	-355 168
	Kabel-TV och bredband	-534 568	-559 394
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-697 412	-675 852
	Förvaltningsavtalskostnader	-777 696	-759 818
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	-8 143	4 650
	<i>Summa Driftkostnader</i>	-10 848 883	-9 885 610

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-25 242
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 669	-16 126
	Administrationskostnader	-61 351	-74 753
	Extern revision	-25 062	-29 250
	Konsultkostnader	-18 000	0
	Medlemsavgifter	-39 570	-39 570
	Föreningsverksamhet	-49 912	-12 239
	Övriga förvaltningskostnader	-193 139	-181 415
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-417 703	-378 596
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 134	-7 148
	Övriga arvoden	-243 100	-244 324
	Sociala avgifter	-52 971	-56 903
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-303 205	-308 375
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Nedskrivningar av byggnader	0	0
	Återföring av nedskrivningar	0	0
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-4 358 900	-3 844 732
	Avskrivning uppskrivningsfond	0	0
	Avskrivning på markanläggning	-102 176	-97 485
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	0
	Övriga avskrivningar	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 461 076	-3 942 217
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 996 975	-656 273
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-1 455	-2 788
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 998 430	-659 061

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	128 890 964	118 510 045
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 280 000	1 280 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 994 912	2 854 182
	Årets investeringar	322 065	10 521 648
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	133 487 941	133 165 876
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 216 697	-53 274 481
	Årets avskrivningar	-4 461 076	-3 942 217
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-61 677 774	-57 216 697
	Utgående redovisat värde	71 810 167	75 949 178
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	238 000 000	238 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	575 000 000	575 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	10 000 000	10 000 000
	Summa	833 800 000	833 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 444 035	59 444 035
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	59 444 035	59 444 035
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 236 627
	Årets investeringar	63 750	0
	Omklassificering till byggnad	0	-1 236 627
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	63 750	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 500	1 500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 176 373	2 380 752
	Övriga fordringar	60 442	51 108
	Summa Övriga fordringar	5 236 815	2 431 860

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	641 698	955 436
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	641 698	955 436

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	0
Plusgiro/Bankgiro	0	0
Bankkonto 1	0	0
Bankkonto 2	175 735	148 294
Bankkonto 3	0	0
Bankkonto 4	0	0
Bankkonto 5	0	0
Bankkonto 6	0	0
Bankkonto 7	0	0
Bankkonto 8	0	0
Bankkonto 9	0	0
Bankkonto 10	0	0
Övriga likvida tillgångar	0	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	175 735	148 294

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,55%	2025-12-01	10 543 750	0
Stadshypotek AB	4,55%	2025-12-01	9 940 000	0
Nordea	0,89%	2024-07-17	8 565 000	300 000
Nordea	4,52%	2024-07-22	20 820 285	0
Nordea	4,52%	2024-01-04	5 000 000	0
			54 869 035	300 000

Långfristig del	20 483 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	34 385 285
Kortfristig del	34 385 285
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	4,55%	2025-12-01	10 543 750	0	
Stadshypotek AB	4,55%	2025-12-01	9 940 000	0	
Nordea	0,89%	2024-07-17	8 565 000	300 000	
Nordea	4,52%	2024-07-22	20 820 285	0	
Nordea	4,52%	2024-01-04	5 000 000	0	
			54 869 035	300 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			34 385 285		
Kortfristig del			34 385 285		

Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Momsskuld			-4 591	0	
Källskatt			0	0	
Övriga kortfristiga skulder			380 235	42 024	
<i>Summa Övriga skulder</i>			375 643	42 024	

Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			1 704 851	1 485 112	
Övriga förutbetalda intäkter			709 236	0	
Upplupna räntekostnader			352 692	171 742	
Övriga upplupna kostnader			0	779 151	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			2 766 779	2 436 005	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm, org.nr. 702001-4895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Ceje
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT EURÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 11:22:03



LENA SÖDERBLOM STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 16:36:10



NICLAS HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 11:32:06



CHRISTINE GAVE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:52:54



EMMA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 16:52:47



HENNING SKÖLDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:01:47



PÄR-OLOV ARVSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:24:45



JOAKIM CEJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:21:33



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:46:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM CEJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:22:31



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:46:36



HSB:s Bostadsrättsförening Mälaren Stockholm

Styrelsens svar och yrkanden på motioner till ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2024

Motion 1 om informationen till boende rörande uppställning av container för grovsopor

Med den här motionen vill jag komma tillrätta med en viss oordning när det kommer till informationen rörande hämtning av grovavfall.

- Större delen av tiden saknar vi information om tidpunkten för nästa hämtning av grovavfall .
- När informationen om tidpunkten delges är det för nära inpå för att medge planering för t.ex. städning av ett vindsutrymme eller för inköp som medför skrymmande förpackning.
- Informationen är oprecis eller felaktig vilket bland annat medför att föremål ställs ut efter hämtningen och blir stående där.
- Det är oklart var man ska söka efter information om hämtningen av grovavfall.

Kommunens föreskrifter för avfallshantering reglerar fastighetsinnehavarens skyldigheter.

(Motionären informerar om 38 § som gäller Grovavfall)

Informationen om tjänsten till de boende regleras inte här men en relevant fråga är om tjänsten existerar ifall den avsedda mottagaren inte är informerad om när tjänsten är tillgänglig.

Motionärens yrkande:

- Att styrelsen delger oss boende information med tydliga tidpunkter för tjänsten ”hämtning av grovavfall” med minst tre månaders framförhållning
- Att styrelsen tar fram en tidplan för hantering av grovavfall.

Pia Westford

Styrelsens svar

Styrelsen beställer hem container för hämtning av grovsopor 3-4 ggr/år. Containern placeras på gården mellan Vindragarvägen 2 och 4. Information om tidpunkt har hittills satts upp i portarna ca 2 veckor före containerns ankomst. Styrelsen kommer att tidigarelägga den informationen till 3-4 veckor före och om lämpligt ta fram tydligare årsplan för grovsophantering.

Containern står uppställd måndag – söndag och avhämtas därefter måndag morgon. Vad som får lämnas och inte får lämnas i containern framgår tydligt av portanslag, Det är inte tillåtet att

lämna grovsopor bredvid en fullastad container. Information om hämtning av grovsopor ges även i nyhetsbrev och på föreningens hemsida: <https://www.hsb.se/stockholm/brf/malaren>

Tack vare ett medlemsinitiativ hade Myrorna en lastbil här som hämtade återanvändbara saker vid senaste grovsophämtningen. Om återbruk ska kunna tas emot även vid fler tillfällen förutsätts att medlemmar tar ansvar för detta.

Styrelsen yrkar

Att motionen därmed anses besvarad.

Motion 2: Översyn av målning i trapphus

För ett antal år sedan skrev jag en motion till styrelsen att en översyn av målningen i trapphusen vore bra. Jag ser att en ommålning står på att-göra-listan. Min fråga är när detta blir aktuellt? En vägg på plan 2 Vindragarvägen 4 ser bedrövlig ut. Förmodligen var underarbetet som gjordes för 20-30 år sedan undermåligt. Stora flagor har under årens lopp trillat ner. Det har under många år sett helt bedrövligt ut.

Mitt förslag: Om en ommålning av trapphusen dröjer - måla åtminstone om denna vägg.

Kersti Karasalo

Styrelsens svar

Ommålning och övrig ytskiktsrenovering finns med i föreningens underhållsplan. Som det ser ut nu kommer detta arbete inte att prioriteras under 2024. Den vägg som nämns i motionen är i slutet av mars inspekterad och fuktmätt, utan indikation på fukt i väggen. Styrelsen beslutar att måla den berörda väggen men att resten av trapphuset tills vidare lämnas utan åtgärd.

Styrelsen yrkar

Att motionen är besvarad.

Motion 3: Dörröppnare till tvättstuga i Vindragarvägen 10

Dörren till tvättstugan i Vindragarvägen 10 är tung att öppna om man inte är stark. Det är också extra besvärligt att öppna den om man har mycket tvätt med sig till tvättstugan.

Förslag från mig:

-Att en automatisk dörröppnare installeras och förslagsvis att nyckelbrickan till vår port kan användas.

Med vänliga hälsningar,

Laura Albanesi

Vindragarvägen 12- 1 tr.

Lgh 0180/ 1

laura.albanesi77@gmail.com

Styrelsens svar

Att kunna öppna portar till entréer liksom till gemensamma utrymmen så som tvättstugor, cykelrum och så vidare, är förstås en grundläggande rättighet för alla medlemmar i en bostadsrättsförening. Vissa anpassningar kan därför förvisso vara motiverade, för att ta hänsyn till medlemmar med fysiska besvär och därmed ökat behov av tillgänglighet.

Anpassningar i form av bland annat automatiska dörröppnare medför samtidigt relativt stora kostnader som måste vägas mot andra åtgärder som ska rymmas inom föreningens budget. När det gäller automatiska dörröppnare saknar idag de flesta dörrar detta då behovet allmänt bedöms som lågt.

I det aktuella fallet med dörren till tvättstugan i Vindragarvägen 10 (tolkat som ytterdörren till tvättstugan) finner styrelsen att den inte är tyngre än de flesta andra dörrar och bedömer därför att behovet så som det uttrycks i motionen inte är så stort att det motiverar den kostnad som en installation medför.

Styrelsen yrkar

Att motionen avslås.

En annan bedömning kan givetvis göras i framtiden om ett ökat behov av tillgänglighet uppstår.

Motion 4: Utöka fastighetsskötarens uppdrag

Tidigare, när föreningen hade en egen anställd fastighetsskötare, var det möjligt för oss boende att mot betalning få hjälp med enklare hantverkarjobb som att byta packningar, rensa avlopp, byta tätningslister och liknande. Att hjälpa till med sådant ingår numera inte i uppdraget som fastighetsskötaren från Einar Mattson har.

Vi är många äldre i föreningen som har svårt att klara sådana sysslor p.g.a problem med rygg, knän eller balans. Utomstående hantverkare är sällan intresserade av att åta sig sådana småjobb och det blir också orimligt dyrt att anlita någon som inte finns på plats. Det skulle vara en stor fördel om det gick att boka tid för hjälp av fastighetsskötaren i anslutning till de tider då han ändå är här. Eftersom de boende själva betalar för insatsen borde det inte bli ekonomiskt betungande för föreningen.

Jag föreslår

att föreningen utökar fastighetsskötarens uppdrag så att vi boende mot betalning kan få hjälp med enklare hantverkarjobb.

2024-02-16

Pia Allvin

Vindragarvägen 10, lägenhetsnr 171

Styrelsens svar

I förhandlingen om avtal för fastighetsskötsel diskuterades detta och föreningen framförde önskemål att denna typ av mindre hantverksjobb skulle kunna utföras av fastighetsskötaren. Det avvisades dock av Einar Mattsson AB, dels för att alla uppgifter ändå inte skulle kunna genomföras av fastighetsskötaren men framförallt för den extra administrationen och kostnaden för dessa. Sådan service skulle kunna erbjudas men då endast genom beställning och fakturering via föreningen. Det innebär då att ROT-avdrag inte kan erhållas. Dessutom kommer vi igen att få extra administration och kostnader men då på föreningens sida.

Styrelsen yrkar

Att motionen avslås.

Motion 5: Åtgärder mot störande fåglar i fastigheten

Vi föreslår att årsstämman beslutar att uppdra åt styrelsen att ta fram effektiva lösningar och att styrelsen tillser att verkställa åtgärder som förebygger och begränsar fåglars möjlighet att störa dem som bor i fastigheten.

Bakgrund

Vi störs samt har egentligen förlorat åtkomst till våra balkonger på Reimersholmsgatan 32-36 under sommarmånaderna. Detta på grund av att fåglar, specifikt måsfåglar, håller till vid och ovanpå fastigheten. Så fort vi går ut blir vi attackerade av måsarna under deras häckningsperiod. De störtdyker bara centimeter från oss väl ute på balkongen och precisionsbajsar mot oss med hög träffsäkerhet samt väsnas dygnet runt.

Detta är ett problem och en stor olägenhet som vi boende i lägenheterna inte ska behöva godta. Fågelaktiviteterna och attackerna stör oss, skadar våra ytor och orsakar att en del av lägenheten går förlorad under den tiden på året som man gärna vill vistas där. Samma problem har varit aktuellt sommaren 2022 och 2023. En sannolik förmodan är att fler boende i vår förening, än bara vi på Reimersholmsgatan 32-36, upplever detta som mycket störande. Det kan även bli ett kostsamt problem när de smutsar ner med sin frätande avföring. Deras spillning kan sprida kvalster och bakterier såsom salmonella. Medförda skadedjur kan även ta sig in i vind och i lägenheter. De har även en förmåga att sprida skräp, vilket i sin tur kan locka till sig andra skadedjur och skapa ohygieniska förhållanden.

Vår fastighetsskötare Einar Mattsson hänvisar till Anticimex, som i sin tur förklarar följande; Alla byggnader mår bra av att säkras mot fåglar, eftersom stuprör, hängrännor, ventilation och skorstenar kan täppas igen av spillning och bomaterial. Spillningen fräter dessutom på tak och fasader, som då kan släppa in fukt som följd. Många upplever dessutom obehag när det samlas en stor mängd fåglar på samma plats

Det finns effektiva lösningar och åtgärder som hindrar fåglarna från att slå sig ner, utan att skada dem. Lösningarna är även i möjligaste mån osynliga för att inte störa arkitekturen. Mot bakgrund av att sommarmånaderna närmar sig är det önskvärt att styrelsen agerar skyndsamt, så att åtgärderna hinner verkställas i tid.

Axel Herlin

Hanna Nelson

Tina Engman

Johan Amberg

Tobias Andersson

Sofia Andersson

Alexandre Grigoletti

Styrelsens svar

Reimersholme är en ö som ligger i Mälaren med mycket grönområden och ett rikt djurliv vilket uppskattas av boende på ön. Det finns mycket fåglar på ön och vissa som väljer att häcka här. Styrelsen har förståelse för att måsarna kan upplevas som störande under några veckor då de vuxna fåglarna skyddar sina ungar i bon. Styrelsen anser dock inte att detta är föreningens ansvar att försvara för måsarnas fortplantning och häckningsmöjligheter. Måsarna som stör har inte alltid bon på våra fastigheter utan i angränsande hus vilket gör att eventuella vidtagna åtgärder på våra fastigheter inte får önskad effekt och det upplevda problemet kvarstår.

Styrelsen yrkar

Att motionen avslås.

VIKTIGA NYHETER I 2023 ÅRS NORMALSTADGAR FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING OCH NYA ANPASSNINGAR HSB BRF MÄLAREN I STOCKHOLM

2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening har samma struktur och paragrafnumrering som 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Några paragrafer har dock fått annan rubrik. Här följer en sammanställning av de viktigare nyheterna i 2023 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening jämfört med 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening.

Därutöver redovisas de nyheter som följer av att HSB brf Mälaren önskar anpassa stadgarna för sparande och investeringsbehov utan yttre fond, samt möjlighet att genomföra digital föreningsstämma.

Nyheterna nedan har färgmarkerats i förslaget till nya stadgar:

§ 11

Anpassad skrivning för sparande och investeringbehov utan yttre fond.

§ 12

Tillägg av ett stycke innebärande att påminnelseavgift och inkassoavgift även kan tas ut för det fall exempelvis överlåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse inte betalas i rätt tid.

§ 13

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

§ 14

Anpassad skrivning om digital föreningsstämma.

§ 16

Anpassad skrivning om digital föreningsstämma.

En skrivning har införts gällande att den kallelsetid som anges även gäller vid en extra föreningsstämma som ska behandla fråga om stadgeändring. Enligt lag gäller en längre kallelsetid vid extra föreningsstämma som ska behandla exempelvis en fråga om ändring av stadgar, men det är möjligt att i stadgar bestämma att kallelse får utfärdas senare.

§ 17

Anpassad skrivning för sparande och investeringbehov utan yttre fond.

§ 22

Kravet att styrelsen ska utse en organisatör för studie- och fritidsverksamhet har tagits bort och ersatts av att en ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar ska utses.

§ 27

Anpassad skrivning för sparande och investeringbehov utan yttre fond.

§ 28

Anpassad skrivning för sparande och investeringbehov utan yttre fond.

§ 29

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

§ 31

Underhålls- och reparationsansvaret för radiatorer har ändrats. Ansvaret för elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork har lagts på bostadsrättshavaren.

§ 32

Bostadsrättsföreningen ansvarar för vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

§ 36

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

§ 37

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

§ 44

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



HSB – där möjligheterna bor

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MÄLAREN I STOCKHOLM

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 11, 12, 14, 16, 17, 21, 22, 27, 28,
29, 31, 32

Innehållsförteckning

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

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	9
§ 25 Revisorer	9
§ 26 Valberedning.....	9
SPARANDE FÖR FRAMTIDA INVESTERINGSBEHOV	9
§ 27 Sparande	9
§ 28 Investerings- och underhållsplan.....	9
§ 29 Vinst eller förlust	10
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	10
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	10
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	10
Till lägenheten hör bland annat:	10
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	11
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	12
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	12
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	12
§ 36 Avhjälpan av brist	12
§ 37 Ingrepp i lägenhet.....	12
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	12
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	13
§ 40 Andrahandsupplåtelse.....	13
§ 41 Inrymma utomstående	13
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	13
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	14
§ 44 Förverkandegrunder	14
§ 45 Vissa meddelanden.....	16
SÄRSKILDA BESLUT	16
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	16
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	16
§ 48 Utträde ur HSB.....	17



OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Mälaren 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.

Bostadsrättsföreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

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

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

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

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

§ 6 Andelsförvärv

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

§ 7 Familjerättsliga förvärv

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

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva

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

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

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till

lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska också medge att på ett hållbart sätt finansiera bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtaganden med beaktande av identifierat behov för investeringar och underhåll samt vald finansiering för detta.

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

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

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

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

§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

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

Kallelse 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 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 **inklusive styrelsens rapport om investerings- och underhållsbehov**
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
17. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. val av styrelseledamöter och suppleanter
19. presentation av HSB-ledamot

20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

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

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

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

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och ekonomiansvarig.

Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen.

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

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

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

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

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

§ 25 Revisorer

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

av föreningsstämman. Mandattiden är ett år.

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

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

SPARANDE FÖR FRAMTIDA INVESTERINGSBEHOV

§ 27 Sparande

Bostadsrättsföreningen ska redovisa sitt sparande i årsredovisningen och vid föreningsstämman.

§ 28 Investerings- och underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en investerings- och underhållsplan för genomförande av återinvestering och underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet omfattande minst 50 år och innehållande alla byggnadskomponenter som bostadsrättsföreningen ansvarar för,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,

3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens investerings- och underhållsplan,
4. regelbundet uppdatera investerings- och underhållsplanen, samt
5. ange i årsredovisningen datum för senaste uppdatering av investerings- och underhållsplanen samt genomsnittligt investeringsbehov per kvadratmeter.

§ 29 Vinst eller förlust

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

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 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, nyckeltub, handtag m m.

Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning och vara försedd med brevinkast. Dörren och karmens utseende, struktur och färg ska motsvara befintliga dörrar i trapphuset.

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

14. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
15. brandvarnare.

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

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

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

4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. brevlåda och postbox.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

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

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpan av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns

risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

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

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

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

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

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

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

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

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens

samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

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

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

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

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

§ 41 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§ 44 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för

bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

8. Vägrat tillträde

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

9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

10. Brottsligt förfarande

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

11. Olovliga åtgärder

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

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

Punkt 1–6, 7–9 och 11

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

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

Punkt 2

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

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

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

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

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

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

Punkt 3 och punkt 11

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

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

Punkt 7

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

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt

allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

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

§ 45 Vissa meddelanden

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

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

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

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

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

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

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

§ 48 Utträde ur HSB

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

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

§ 49 Upplösning

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

Valberedningens förslag till antal styrelseledamöter och suppleanter till Brf Mälarens årsstämma 2024:

Valberedningen föreslår ett oförändrat antal ledamöter, d v s 8 ordinarie ledamöter (varav en tillsatt av HSB) och 3 suppleanter.

Valberedningens förslag till styrelse:

Ledamöter som kvarstår till årsstämman 2025

Ordinarie: Lena Söderblom 2023 – 2025
 Pär Arvstrand 2023 – 2025
 Henning Sköldvall 2023 – 2025
 Emma Nordström 2023 – 2025
 Styrelsen för HSB utser en ledamot

Suppleant: Hans Wermeling 2023 – 2025

Val av styrelse och suppleanter

Ordinarie: Christine Gave 2024 – 2025 omval
 Peter Bennich 2024 – 2026 omval
 Bengt Eurén 2024 – 2026 omval

Suppleanter: Cecilia Wahlberg 2024 – 2025 omval
 Anna Borgsten Fingerle 2024 – 2025 nyval

Val av revisor och revisorsuppleant

Ordinarie: Joakim Cejie 2024 – 2025 omval
Suppleant: Fredrik Hedman 2024 – 2025 nyval

Förslag till arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar.

Valberedningen föreslår:

Ett oförändrat fast styrelsearvode på 3 prisbasbelopp att fördelas på styrelseledamöter, ett oförändrat sammanträdesarvode på 800 kronor per bevisat sammanträde och en middag för styrelsens medlemmar.

Att 0,5 prisbasbelopp avsätts i budgeten till projektarbete som utförs av medlemmar i föreningen (icke styrelsemedlemmar)

Ett oförändrat arvode till revisorerna på 15 % av basbeloppet att fördelas efter arbetsinsats.

För valberedningen
Yvonne Holmkvist (sammankallande)
Eva Fredriksson
Heli Hirsch

Styrelsen föreslår dessutom:

Ett oförändrat arvode till valberedningen på 33% av ett basbelopp att fördela mellan dem och en middag.



Fullmakt

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor