



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Albatrossen i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## Kallelse till årsstämma

Tid & Plats – Torsdagen den 2023-06-08, kl 19:00 i

Föreningslokalen A36

---

### Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. genomgång och beslut av styrelsens förslag till nya stadgar för Brf Albatrossen
  - a. Vid extra stämman den 4 Maj beslutade, beslut ett, enhälligt att anta HSB normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar med följande avsteg från styrelsens förslag om en ändring av §17 underpunkterna 7 och 8 där styrelsen förslag ej godkändes, utan den befintliga lydelsen om att det skall vara 2 justerare samt 2 rösträknare skall kvarstå i stadgarna.
  - b. Information om detta beslut finns anslaget på föreningens hemsida albatrossen.se - se fliken På Gång i föreningen eller [klicka här](#)
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
  - a. Se separata dokument som beskriver de 5 motionerna samt styrelsens rekommendationer om beslut i frågorna.
26. föreningsstämmans avslutande



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby Huvudgård 2:36	1968-01-01	1968 och 1969
Söderby Huvudgård 2:37	1968-01-01	1968
Haninge Söderby Huvudgård S:4	1968-01-01	1968

### Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
468	parkeringar och garageplatser	0
136	lokaler (hyresrätt)	1618
385	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29950
<b>Totalt 989 objekt</b>		<b>31568</b>

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Ekman	Ordförande	2018-12-10	
Mia Cabral	Ledamot	2003-06-18	
Knut Sundqvist	Ledamot	2006-08-22	
Janet Östlin	Ledamot	2022-10-03	
Janet Östlin	Suppleant	2020-11-26	2022-10-03
Isabelle Henryson	Ledamot	2021-10-03	
Ronén Björkqvist	Ledamot	2021-06-10	2022-10-03
Ulrika Margaret Nogén	Suppleant	2022-10-03	
Rebecca Wallinder	Suppleant	2022-10-03	
Fredrik Brolin	Suppleant	2022-10-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mia Cabral & Lena Ekman Ribbing ledamöter Fredrik Brolin, Ulrika Nogén & Rebecca Wallinder suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mia Cabral, Knut Sundqvist, Lena Ekman.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: Jakob Sundberg och Johny Ribbing, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 61 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

### Markbesiktning Brf Albatrossen 2022-09-24

Invändig fastighetsbesiktning, garage P1 & sophusen Gård 1 och 2 den 2022-09-17

Invändig fastighetsbesiktning, garage P2 & sophusen Gård 3 och 4 den 2022-09-18

Årsavgiften har under året höjts med 2%.

Under 2021-2022 så byttes samtliga fönster i alla lägenheter inom föreningen. Undertaken i källarenträerna har bytts ut på gård 1 och gård 2 pga asbest i taken. Alla fönsterbrädor är bytta inom föreningen, även här beroende på asbest.

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

Årtal	Ändamål
2000-2022	Var god se föreningens hemsida <a href="https://www.albatrossen.se/?rID=1089&amp;page=utf%F6rda+renoveringar">https://www.albatrossen.se/?rID=1089&amp;page=utf%F6rda+renoveringar</a>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:**

En extra amortering på 4 miljoner utfördes i febr/mars 2023  
Årsavgifterna höjdes med 8% from januari 2023

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

Årtal	Ändamål
2023-2025	Solceller på samtliga tak inom föreningen
2024-2026	Byte av porttelefoner
2024-2026	Injustering av hela värmesystemet samt byte av samtliga vred på radiatorerna

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 497 och under året har det tillkommit 30 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 498.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	219	270	279	249	277
Skuldsättning, kr/kvm	1 530	1 305	1 058	1 153	1 413
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	218	200	161	173	172
Driftskostnad, kr/kvm	511	447	427	420	418
Årsavgifter, kr/kvm	684	671	657	657	644
Totala intäkter, kr/kvm	753	732	724	691	719
Nettoomsättning, tkr	25 203	24 323	24 063	23 399	24 186
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 372	3 406	4 252	1 131	3 600
Soliditet, %	51	54	57	53	47

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 525 256	0	0	3 525 256
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 525 744	0	0	11 525 744
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 357 949	0	0	2 357 949
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 408 949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 408 949</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	32 363 049	3 406 455	0	35 769 505
Årets resultat, kr	3 406 455	-3 406 455	3 371 867	3 371 867
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>35 769 504</b>	<b>0</b>	<b>3 371 867</b>	<b>39 141 372</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>53 178 453</b>	<b>0</b>	<b>3 371 867</b>	<b>56 550 321</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 338 110 kr samt ianspråktagande skett med 1 338 110 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	35 769 505
Årets resultat, kr	3 371 867
Reservation till underhållsfond, kr	-1 338 110
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	1 338 110
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>39 141 372</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>39 141 372</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	25 203 351	24 323 449
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-16 819 152	-14 618 184
Övriga externa kostnader	Not 3	-461 095	-443 201
Planerat underhåll		-1 338 110	-2 931 048
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-294 766	-276 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 220 087	-2 180 180
Summa rörelsekostnader		-21 133 209	-20 449 253
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 070 142</b>	<b>3 874 196</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 661	6 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-713 936	-474 483
Summa finansiella poster		-698 275	-467 740
<b>Årets resultat</b>		<b>3 371 867</b>	<b>3 406 455</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	98 372 732	73 650 066
Inventarier och maskiner	Not 8	193 455	207 632
Pågående nyanläggningar	Not 9	405 650	7 701 552
		<u>98 971 837</u>	<u>81 559 249</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	708	708
		<u>708</u>	<u>708</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>98 972 545</u>	<u>81 559 957</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		123 882	26 599
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 924 679	17 140 987
Placeringskonto HSB Stockholm		5 010 150	357
Övriga fordringar	Not 11	160 737	21 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	874 149	454 854
		<u>11 093 597</u>	<u>17 644 093</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 093 597</u>	<u>17 644 093</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>110 066 142</u></b>	<b><u>99 204 051</u></b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 525 256	3 525 256
Upplåtelseavgifter		11 525 744	11 525 744
Yttre underhållsfond		2 357 949	2 357 949
		<u>17 408 949</u>	<u>17 408 949</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 769 505	32 363 049
Årets resultat		3 371 867	3 406 455
		<u>39 141 372</u>	<u>35 769 505</u>
Summa eget kapital		<u>56 550 321</u>	<u>53 178 454</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 000 000	15 900 000
		<u>8 000 000</u>	<u>15 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	40 400 000	25 300 000
Leverantörsskulder		1 662 153	2 145 612
Skatteskulder		17 359	59 271
Övriga skulder	Not 15	21 536	64 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 414 773	2 556 477
		<u>45 515 821</u>	<u>30 125 597</u>
Summa skulder		<u>53 515 821</u>	<u>46 025 597</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>110 066 142</u></b>	<b><u>99 204 051</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 371 867	3 406 455
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 220 087	2 180 180
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 591 954	5 586 635
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-656 019	169 882
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	290 225	1 202 388
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 226 160	6 958 904
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-19 523 087	-7 701 552
Investeringar i maskiner/inventarier	-109 588	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-19 632 675	-7 701 552
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	7 200 000	7 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 200 000	7 800 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 206 514</b>	<b>7 057 352</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 141 344</b>	<b>10 083 992</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 934 829</b>	<b>17 141 344</b>

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

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,42% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 344 060 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	20 485 872	20 083 584
Individuell mätning el	1 381 259	1 229 684
Hyror	1 864 094	2 862 344
Bredband	309 540	0
Övriga intäkter	1 364 251	344 671
Bruttoomsättning	25 405 016	24 520 283
Avgifts- och hyresbortfall	-201 665	-196 479
Hyresförluster	0	-355
	<b>25 203 351</b>	<b>24 323 449</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 283 897	2 159 571
Reparationer	1 463 689	1 115 994
El	3 329 641	2 263 590
Uppvärmning	3 253 281	3 649 304
Vatten	1 716 189	1 629 772
Sophämtning	878 995	792 548
Fastighetsförsäkring	334 829	307 382
Kabel-TV och bredband	431 944	97 368
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	747 385	770 025
Förvaltningsarvoden	1 346 094	1 791 286
Övriga driftkostnader	33 208	41 344
	<b>16 819 152</b>	<b>14 618 184</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	252 161	165 915
Administrationskostnader	105 678	117 798
Extern revision	33 125	31 500
Konsultkostnader	14 661	0
Medlemsavgifter	55 470	127 988
	<b>461 095</b>	<b>443 201</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	232 000	222 600
Revisionsarvode	4 000	5 000
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	48 766	40 736
Övriga personalkostnader	0	8 305
	<b>294 766</b>	<b>276 641</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 088	5 770
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9 793	0
Övriga ränteintäkter	780	972
	<b>15 661</b>	<b>6 743</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	712 466	473 907
Övriga räntekostnader	1 470	576
	<b>713 936</b>	<b>474 483</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	126 095 128	126 095 128
Anskaffningsvärde mark	3 613 200	3 613 200
Årets försäljning/utrangeringar	-2 471 440	0
Årets omklassificering från pågående nyanläggningar	26 818 989	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 055 877</b>	<b>129 708 328</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-56 058 262	-54 006 638
Årets avskrivningar	-2 096 322	-2 051 624
Årets försäljning/utrangeringar	2 471 440	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 683 144</b>	<b>-56 058 262</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>98 372 732</b>	<b>73 650 066</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	280 000 000	232 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 057 000	8 741 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	119 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	12 090 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>415 257 000</b>	<b>333 831 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 206 943	1 206 943
Årets investeringar	109 588	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 316 531</b>	<b>1 206 943</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-999 311	-870 756
Årets avskrivningar	-123 765	-128 556
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 123 076</b>	<b>-999 311</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>193 455</b>	<b>207 632</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 701 552	0
Årets investeringar	19 523 087	7 701 552
Omklassificering till byggnad	-26 818 989	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>405 651</b>	<b>7 701 552</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Ingående anskaffningsvärde	708	708			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>708</b>	<b>708</b>			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	142 341	21 296			
Moms fodran	18 396	0			
	<b>160 737</b>	<b>21 296</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	874 149	454 854			
	<b>874 149</b>	<b>454 854</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758271008	3,00%	2023-06-13	8 000 000	0
Nordea	39758271016	2,99%	2023-06-09	16 500 000	4 000 000
Nordea	39758311050	3,08%	2023-06-15	15 900 000	0
SBAB	25696255	2,36%	2025-06-12	8 000 000	0
				48 400 000	4 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 400 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>8 000 000</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				61 000 000	61 000 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld	40 400 000	25 300 000			
	<b>40 400 000</b>	<b>25 300 000</b>			
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Depositioner	-150	-150			
Momsskuld	0	36 220			
Källskatt	0	6 480			
Övriga kortfristiga skulder	21 686	21 686			
	<b>21 536</b>	<b>64 236</b>			

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	67 268	7 707
Förutbetalda hyror och avgifter	2 052 840	2 081 612
Övriga upplupna kostnader	1 294 665	467 158
	<b>3 414 773</b>	<b>2 556 477</b>

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

#### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Isabelle Henryson Janet Östlin Knut Sundqvist

Lena Ekman Mia Cabral

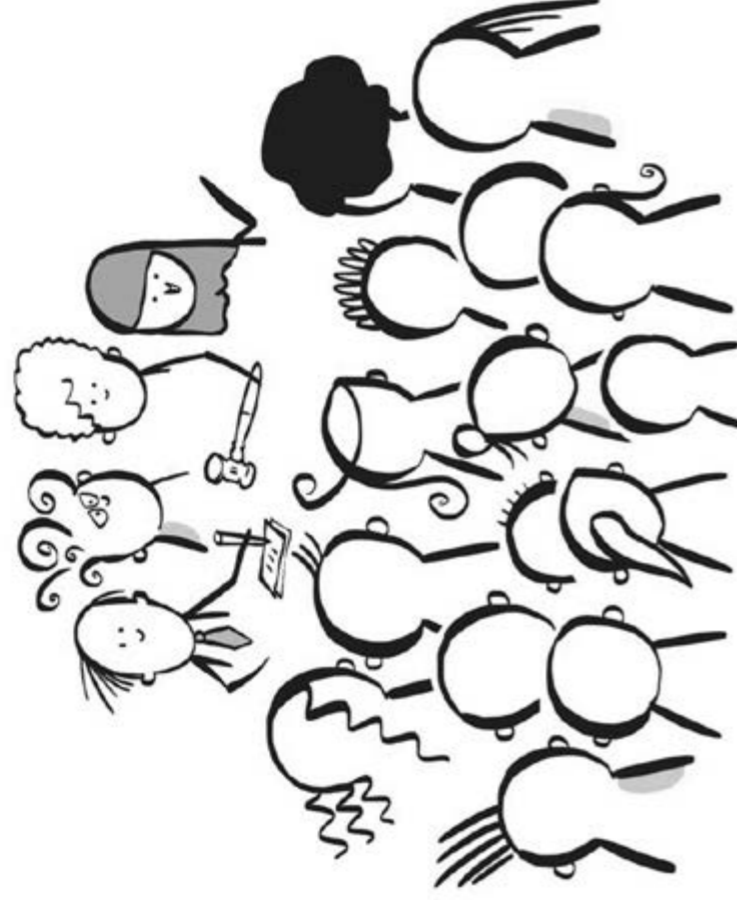
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor Av HSB Riksförbund förordnad revisor



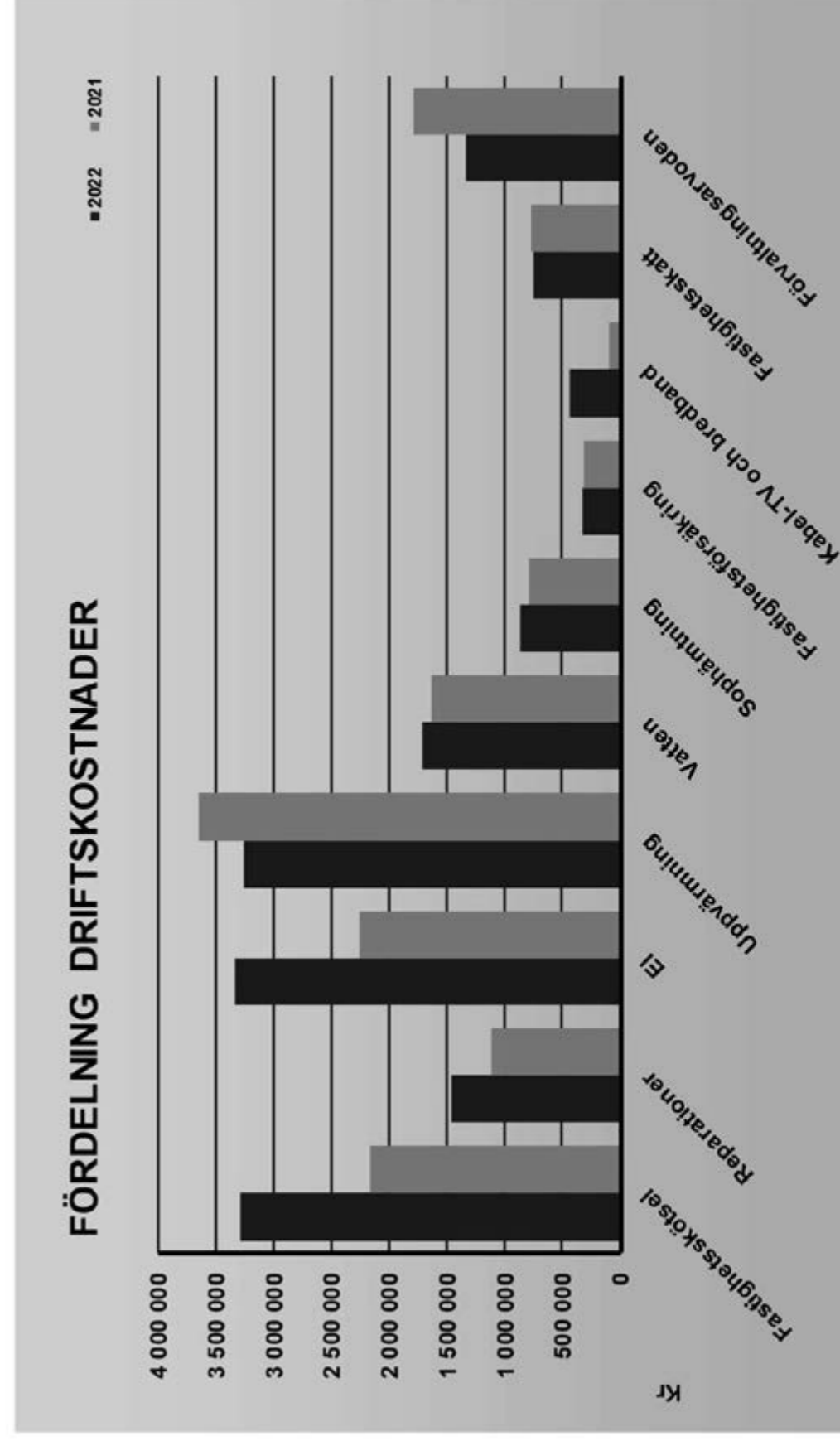


# BOKSLUTSPRESENTATION



2022  
HSB Brf Albatrossen i Haninge

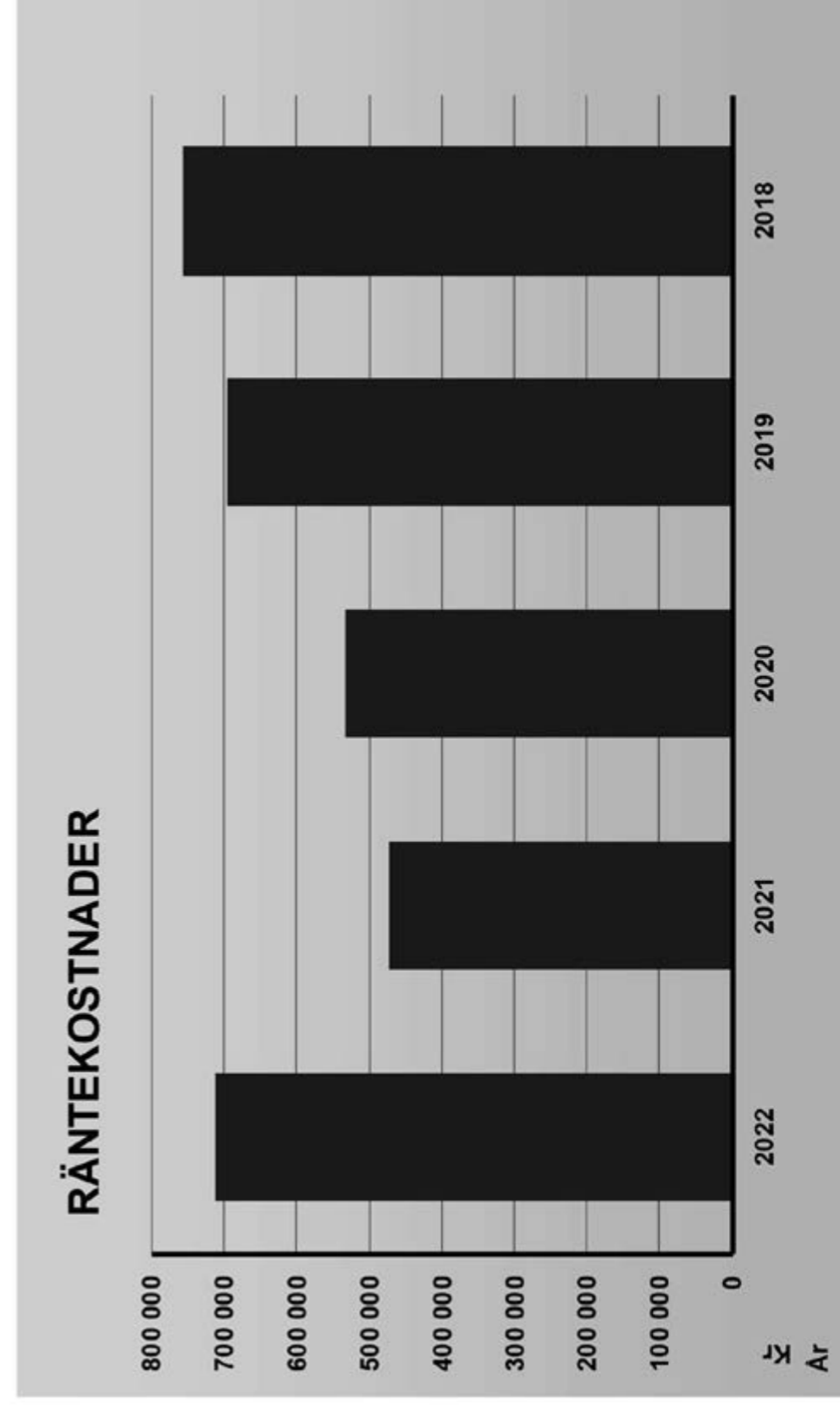
## DRIFTSKOSTNADER



# PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

	2022	2021
Arvode styrelse	232 000	222 600
Revisionsarvode	4 000	5 000
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	48 766	40 736
Övriga personalkostnader	0	8 305
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>294 766</b>	<b>276 641</b>

# RÄNTEKOSTNADER



# LÅN

Långivare	Saldo	Ränteändr.	Ränta	Amortering
Nordea	8 000 000	2023-06-13	3,00%	0
Nordea	16 500 000	2023-06-09	2,99%	4 000 000
Nordea	15 900 000	2023-06-15	3,08%	0
SBAB	8 000 000	2025-06-12	2,36%	0
	<b>48 400 000</b>			<b>4 000 000</b>

Lån per kvadratmeter total yta

**1 530 kr/kvm**



Låg	< 3 000 kr/kvm
Normal	3 000-8 000 kr/kvm
Hög	8 000 -15 000 kr/kvm
Väldigt hög	> 15 000 kr/kvm

# Räntekänslighet

2

Låg	<5
Normal	5-9
Hög	9-15
Väldigt hög	>15

Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggt i föreningens lån.

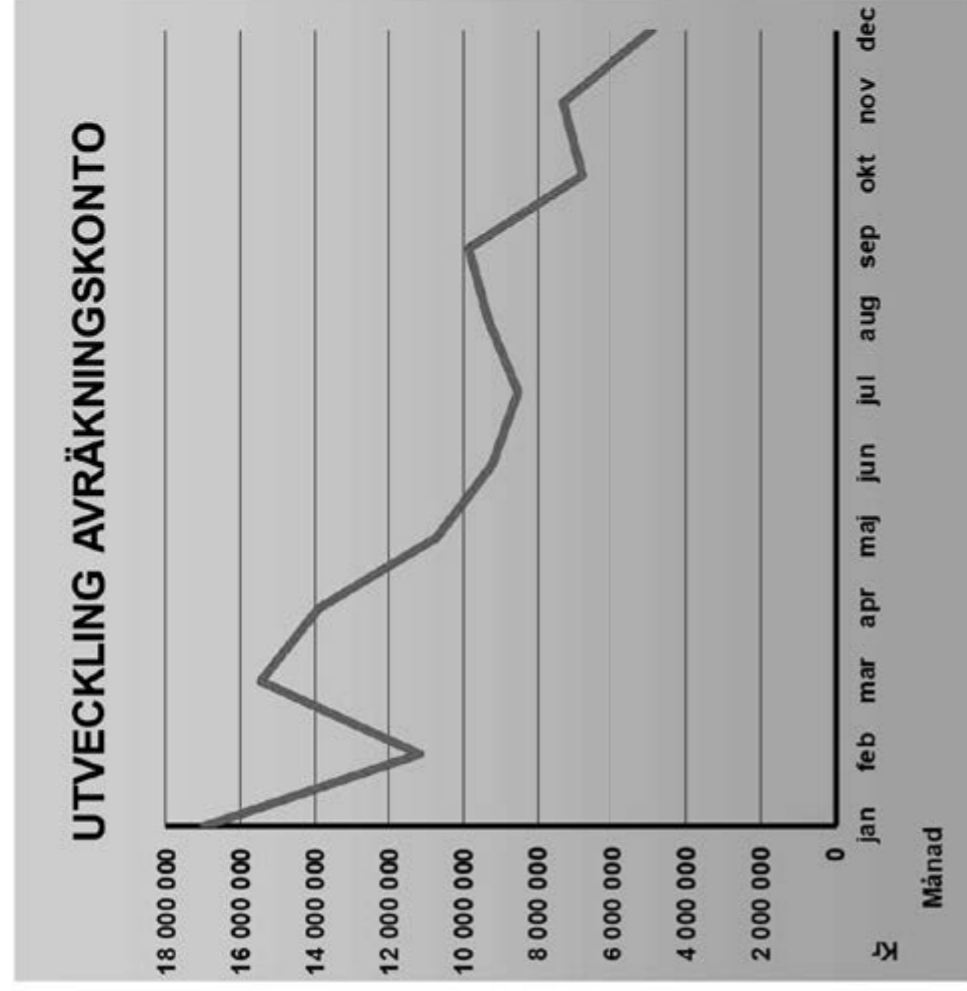
# Föreningens sparande

Årets resultat	3 371 867
Avskrivningar	2 220 087
Planerat underhåll	1 338 110
<b>Årets sparande</b>	<b>6 930 064</b>
<b>Årets sparande per kvm</b>	<b>219</b>

Högt	301 > kr/kvm
Måttligt till högt	201-300 kr/kvm
Lågt till måttligt	121-200 kr/kvm
Lågt	<120 kr/kvm

Hur mycket sparar föreningen för framtida underhåll och investeringar?

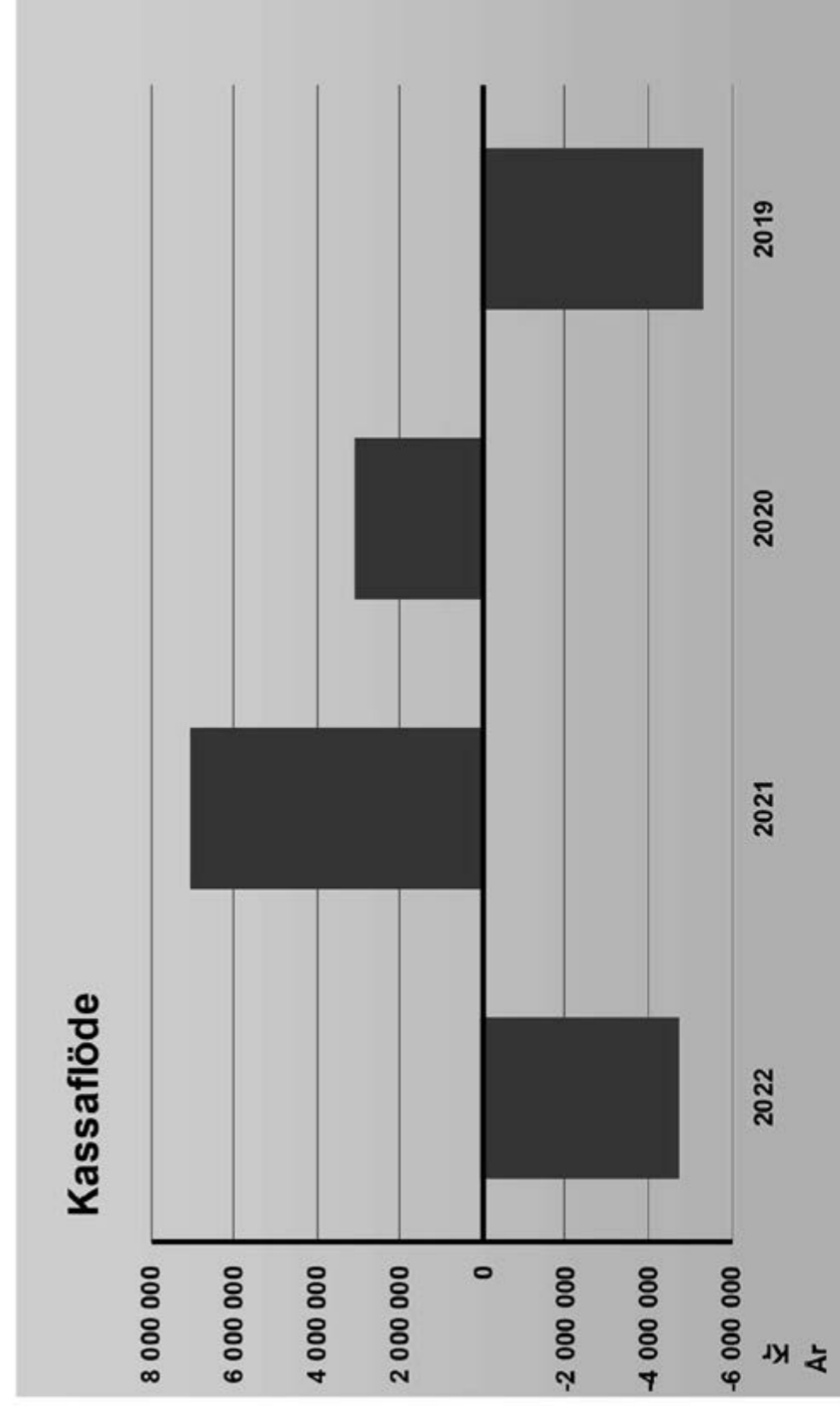
# AVRÄKNINGSKONTO HSB STOCKHOLM

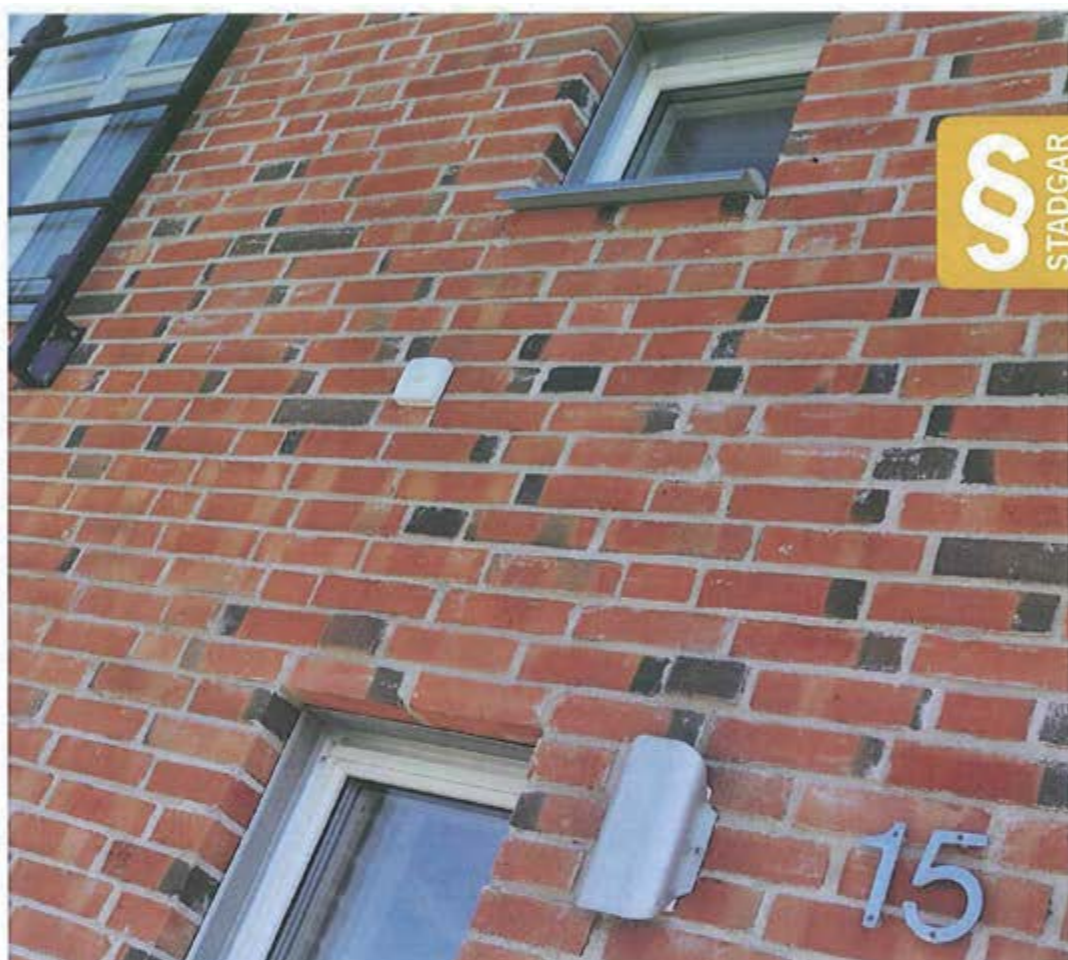


## Avräkningskonto 2022

Saldo	4 924 679
Snittsaldo	10 348 717
Lågsta	4 924 681
Högsta	16 992 581

# UTVECKLING KASSAFLÖDE





STADGAR 2023 FÖR  
**HSB**  
 BRF ALBATROSSEN  
 I HANINGE

PARAGRAFER SOM FÖRSLÅS ÄNDRAS, FÖRUTOM  
 DE PARAGRAFER SOM BEHÖVER ÄNDRAS PGA NY  
 LAGSTIFTNING

## OM FÖRENINGEN

### § 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det fall det kallas HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

Bostadsrättsföreningen får genom ett särskilt skriftligt avtal uppdra till HSB att biträda bostadsrättsföreningen i valningen 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. Köpehandlingarna ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt 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 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/maka maka/maken/makan inte nekats medlemskap i bostadsrättsföreningen ~~och om maken inte är medlem i HSB.~~

Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varit gift sammanbodd med bostadsrättshavaren.

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

Medlemskap får inte nekats på diskriminerande grund.

**Kommenterad [JJ2]:** Förslaget är att ta bort medlemskravet i HSB för att bli medlem i föreningen, då detta krav ändå i praktiken är verkningslöst eftersom man kan närsomhelst lämna sitt medlemskap i HSB så fort man blivit medlem i BRF Albatrossen. Dessutom skapar det en mängd administration därför att nya medlemmar som köpt lägenhet i föreningen vet inte om detta krav och de måste då påminnas.

**Kommenterad [JJ1]:** Denna paragraf utgår då föreningen anser sig vilja vara fri att välja förvaltning på egen hand

**Kommenterad [JJ3]:** Make ändras till Make/maka Diskriminerande annars

**Kommenterad [JJ4]:** Se tidigare kommentar då dessa hör samman

**Kommenterad [JJ5]:** Honom ändras till denne Diskriminerande annars

## FÖRENINGSTÄMMAN

### § 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
6. godkännande av dagordning
7. val av två person/er att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

25. föreningsstämmans avslutande

## 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 i HSB.  
Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och två 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 undantag från styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig revisorer. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen.  
Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Extra stämman som hölls 2023-05-04 beslutade att behålla befintlig lydelse i §17 underpunkten 7 samt 8, dvs 2 personer justerar protokollet och minst 2 personer utses som rösträknare

Kommenterad [JJ8]: Se tidigare kommentar

Kommenterad [JJ6]: Utgår - Det är onödigt att vara tvingad att utse minst 2 personer. Även när detta krav tas bort kan stämman ändå välja 2 justerare om den anser detta behövs.

Kommenterad [JJ9]: Se tidigare kommentar

Kommenterad [JJ7]: Utgår - Det är brukligt att styrelsen själva konstituerar sig internt och väljer de funktioner som behövs. Dessutom så behöver man inte kalla till extra stämman om ordföranden avgår under mandattiden

## Förslag

# HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ALBATROSSEN I HANINGE

Av HSB utarbetat och godkänt komplett förslag till nya stadgar

### Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

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

32

## Innehållsförteckning

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

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



## OM FÖRENINGEN

### § 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge.

Styrelsen har sitt säte i Haninge.

### § 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

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

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

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

### § 4 Formkrav vid överlåtelse

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

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

### § 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i

bostadsrättsföreningens hus, eller

2. övertar bostadsrätt i

bostadsrättsföreningens hus.

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

### Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

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

### § 6 Andelsförvärv

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

### § 7 Familjerättsliga förvärv

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

### § 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

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

### § 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

### § 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

## AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### § 11 Insats och årsavgift

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

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift

och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

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

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

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

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

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

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

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

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

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

## FÖRENINGSTÄMMAN

### § 13 Räkenskapsår och årsredovisning

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

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

### § 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

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

### § 15 Motioner

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

### § 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

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

### § 17 Dagordning

#### Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

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

#### Extra föreningsstämma

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

### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

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

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

## § 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

## § 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

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

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

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

## STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

### § 21 Styrelse

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

denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år.

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

### § 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

### § 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

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

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

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

### § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

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

### § 25 Revisorer

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

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

### § 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

## FONDERING OCH UNDERHÅLL

### §27 Fonder

#### Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

#### Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

### § 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

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

### § 29 Vinst eller förlust

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

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

## BOSTADSRÄTTSPRÅGOR

### § 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: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, handtag, lås och nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
5. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskasset.
6. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
7. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
8. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
9. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
10. Eldstäder och braskaminer.
11. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

### § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i

- golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg.
3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar,
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Brevlåda eller 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 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med

§ 37, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpel bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

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

### § 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor

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

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

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

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

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

### § 39 Tillträde till lägenheten

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

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

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

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

### § 40 Andrahandsupplåtelse

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

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

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

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

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

### § 41 Inrymma utomstående

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

### § 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

### § 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

### § 44 Förverkandegrunder

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

#### 1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

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

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

#### 3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

#### 4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

#### 5. Inrymma utomstående

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

#### 6. Ohyra

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

#### 7. Vanvård, störningar och liknande

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

#### 8. Vägrat tillträde

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

#### 9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

#### 10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för

tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

#### 11. Olovliga åtgärder

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

#### Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

##### Punkt 3–5, 7–9 och 11

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

##### Punkt 1–6, 7–9 och 11

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

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

##### Punkt 2

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

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att

bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

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

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

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

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

##### Punkt 3 och punkt 11

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

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

##### Punkt 7

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

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

##### Punkt 10

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

##### § 45 Vissa meddelanden

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

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

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

## SÄRSKILDA BESLUT

### § 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

### § 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

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

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

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

### § 48 Utträde ur HSB

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

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

### § 49 Upplösning

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

### 1.Årsmöte flyttas till lokal med bättre utrymme och komfortsystem.

Föreningen har 385 bostadsrätter och medlemmar som kallas till årsmöte. Föreningslokalen räcker inte till för ett möte med många medlemmar och har inte den komfort som krävs för att deltagarna skall ha syn- och hörbarhet samt ventilation. Det är svårt att hålla ett fungerande möte och medlemmar avstår därför från att komma till det viktiga årsmötet. I samband med årsmöte bör också finnas ett lockande programinslag, t.ex. kaffe + kaka med någon intressant föreläsare, en aktivitet som ger trivsel och gemenskap.

**Förslag: Med respekt för medlemmarna ska årsmöte förläggas till en större lokal med plats för många fler medlemmar än de 60-tal som kom senaste årsmöte och där det finns ett fungerande ljudsystem, god ventilation och ett podium där styrelsen och ordförande för mötet ser, hör och syns.**

### FÖRSLAG/MOTIVERING FRÅN STYRELSEN på motion 1 – Årsmöte flyttas till lokal med bättre utrymme och komfortsystem

Styrelsen planerar till nästa stämma att köpa in större flyttbara skärmar för visning av materialet på stämman.

Sedan tidigare finns en fullgod ljudanläggning i lokalen och styrelsen har även försett lokalen med internetuppkoppling.

Detta är en planering dels för att ha en mer ändamålsenlig lokal, dels för att planera för framtiden då styrelsen anser att i en nära framtid kommer nog årsmötena att både bli digitala och fysiska och då blir det fysiska deltagandet mindre i lokalen

Att då hyra en större lokal anser styrelsen inte är nödvändigt för det har historiskt bara kommit ca 50 personer på stämman och detta anser styrelsen att lokalen klarar.

Dessutom så har föreningen redan investerat i en lokal och anser det onödigt att då dra på föreningen nya extra kostnader för externa lokaler

**Styrelsen föreslår med ovan motivering att stämman avslår motionen**

## **2.Årsmöte skall ledas av en extern ordförande.**

En extern ordförande, person utan anknytning till Föreningen, med god vana från att sköta årsmötesförhandlingar ska leda årsmötets genomförande. Kan HSB-representant ställa upp? Med en neutral och duktig mötesledare uppstår förtroende och vi får ett årsmöte med effektiv hantering av alla, kanske infekterade ärenden. Styrelsens kan då svara och medlemmar få svar på frågor och diskussioner behandlas med bibehållet förtroende.

**Förslag: Tillfråga en utomstående person med god vana från att sköta årsstämma i en bostadsrättsförening till att vara ordförande vid vår årsstämma.**

## **FÖRSLAG/MOTIVERING FRÅN STYRELSEN på motion 2 – Årsmöte skall ledas av extern ordförande**

Förvaltaren ingår inte i styrelsen och är därmed en extern resurs. Motionärens synpunkt på att årsmötet skulle ledas av tex HSB-representanten som varande extern är felaktig då HSB-representanten ingår i styrelsen.

Det blir också onödigt kostsamt med en extern ordförande som dessutom kan ha svårt att sätta sig in i föreningens alla pågående ärenden och finanser.

**Styrelsen föreslår med ovan motivering att stämman avslår motionen**

## **3.Genomgång av numrerad årsredovisning på årsmötet skall ske sida för sida.**

Medlemmarna har vanligtvis bara detta tillfälle en gång om året att träffa hela styrelsen och övriga medlemmar för att prata om en av sina viktigaste ekonomiska frågor i livet. För att medlemmarna skall ges möjlighet att ställa frågor till styrelsen om uppgifter i årsredovisningen under den rubrik det berör så skall varje sida av årsredovisningen behandlas enskilt vid genomgången och inte i en klump för hela redovisningen. Kassören eller annan i styrelsen har då under ordförandes ledning möjlighet att ge kommentar på eventuell fråga som uppstår eller omvänt att styrelsen kan vilja ge en kommentar till mötesdeltagarna om en viktig händelse. Detta tar kanske lite längre tid för mötet men inger förtroende för styrelsens arbete och ansvar för Föreningens verksamhet.

**Förslag: Det skall vara ett förstahandsval att punkten ”Styrelsens årsredovisning” behandlas sida för sida vid genomgången och inte behandlas i en klump. Dessutom skall sidnumrering ske av alla sidor i årsredovisningen så att hänvisning lätt kan ske.**

## **FÖRSLAG/MOTIVERING FRÅN STYRELSEN på motion 3 – Genomgång av numrerad årsredovisning på årsmötet skall ske sida för sida**

De nya ekonomiska redovisningsreglerna för föreningar säger att en förening skall klart och tydligt visa hur den egna föreningens ekonomiska ställning ser ut i jämförelse med andra likartade föreningar.

Styrelsen har tillsammans med HSB lagt ner mycket resurser på att ta fram jämförelsetal mellan vår förening och andra HSB föreningar och har sedan några år tillbaka fokuserat redovisningen för medlemmarna på dessa jämförelser. Vilket också har varit mycket uppskattat av medlemmarna på årsmötena.

Vi tar fram jämförelser mellan

Sparande – Skuldsättning – Räntekänslighet – Energikostnad – Driftskostnad - Årsavgifter

Att i detta läge gå tillbaka i tiden och i stället lägga stor vikt vid att gå igenom årsredovisningen för enbart Brf Albatrossen sida för sida anser inte styrelsen gynnar medlemmarna, då detta dessutom tar mycket tid och är information som kan vara svår att förstå.

Dessutom skulle med största sannolikhet en sådan regel behöva skrivas in i stadgarna, eftersom dagordningen för årsmötet finns i stadgarna §17 – vilket i sin tur skulle leda till ändrade stadgar och 2 extra stämmor till

**Styrelsen föreslår med ovan motivering att stämman avslår motionen**

#### 4.Föreningen har ett vidare ändamål än att tillhandahålla rätt till bostad.

I Föreningens stadgar 2§ om Ändamål står det att förutom att upplåta bostadslägenheter så ska medlemmarnas intressen främjas genom olika aktiviteter med inriktning mot att "stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov".



I Föreningen finns resurser bland medlemmar med intresse för att hjälpa till med kunskap om t.ex. solceller, miljöfrågor, beredskap för olyckor och krig och det är frågor som arbetsgrupper kan förbereda inför beslut av styrelse och årsstämma. Vi medlemmar är delägare och skall engageras löpande i Föreningens och styrelsens arbete för att undvika att Föreningen blir ett "bostadsbolag" styrt av ett fåtal medlemmar, ca 15%, som deltar på årsstämma och en del blir vald till styrelse.

**Förslag: Styrelsen ges i uppdrag att under 2023 skapa och tillsätta en grupp medlemmar som får i uppdrag att fånga upp och föreslå medlemsaktiviteter och hur dessa ska administreras, t.ex. kan varje gård utse en representant. Styrelsen utser ledamot som är ansvarig för kontakt med arbetsgruppen och behandling av de förslag som framkommer.**

#### FÖRSLAG/MOTIVERING FRÅN STYRELSEN på motion 4 – Föreningen har ett vidare ändamål än att tillhandahålla rätt till bostad

En bostadsrättsförening tillhandahåller både en bostad åt sina medlemmar men är också ett företag som drivs av styrelsen. Att då ta in tillfälliga grupper som skall styra/leda/guida i vissa enskilda frågor gör att styrelsens arbete avsevärt försvåras.

Motionären tycks också indikera på att kunskap och kompetens skulle kunna vara en bristvara inom förvaltning och styrelse – så anser styrelsen inte är fallet.

Alla styrelsemedlemmarna genomgår en prövning hos valberedningen där både kompetens, tillgänglighet och intresse provas.

Vem skall i så fall styra denna tillfälliga grupp, vem skall den rapportera till, och kanske viktigast vem har ansvaret – det finns inte något juridiskt sätt att ta ut ansvar om den tillfälliga gruppen gör fel...och om det gäller investeringar så kan det bli riktigt tokigt...styrelsen har ett juridiskt lagstadgat ansvar som medlemmarna kan utkräva på stämman, vilket en tillfällig arbetsgrupp aldrig kan ha/få.

Vad händer om gruppen inte levererar? Eller den blir oense och deltagare hoppar av...?

Om man vill vara med och styra föreningen så anser styrelsen att det är hela paketet som ingår – att de som är intresserade anmäler sig till valberedningen för att gå med i styrelsen.

Föreningen ägs av medlemmarna men det är ett företag som drivs och detta måste ske professionellt – inte av tillfälliga grupper som kommer och går.

Föreningen är ett bra exempel på ett företag som har drivits mycket lönsamt under många år med ett ansamlat positivt resultat på nästan 40 miljoner

**Styrelsen föreslår med ovan motivering att stämman avslår motionen**

#### 5.Likhetsprincipen vid uthyrning P-plats för husvagnsparkering jämfört med hantverkarbilar .

En del av husvagnsparkeringen med parkeringsrutor har avskilts för hantverkarbilar och fråga uppstår då om medlemmar som har husvagn/husbil på husvagnsparkeringen behandlas likvärdigt med de medlemmar som har hantverkarbil på parkeringen för hantverkarbilar? Min husbilsplats kostar 450 kr/månad medan en motsvarande plats för hantverkarbil kostar 300 kr/mån.

**Förslag: Medlems avgift för parkering av husvagn/husbil skall av likhetsskäl kosta lika mycket som för en medlem som parkerar en företagsbil.**

Vendelsö 31 mars 2023

/Håkan Lindbergh

#### FÖRSLAG/MOTIVERING FRÅN STYRELSEN på motion 5 – Likhetsprincipen vid uthyrning P-plats för husvagnsparkering jämfört med hantverkarbilar

Likhetsprincipen är viktig men i detta fallet kommer den att slå snett – då kommer hantverkarplatserna att kosta 450:- inte att husvagnsplatserna sänks till 300:-

Detta är ett exempel på hur tillfälliga medlemsgrupper med hänvisning till motion 4 kan gå snett. Styrelsen fick förfrågan från många medlemmar som är hantverkare och som hela tiden fick inbrott i sina bilar....de ville ha låst och inhägnad parkering.

Avsikten var att ta ut mer betalt för dessa hantverkarplatser än för de övriga som idag kostar 300:- men eftersom efterfrågan uteblev så satte styrelsen samma pris som övriga hantverkarplatser så att platserna skall locka och bli uthyrda. Så blev tyvärr inte fallet och parkeringen är idag tom.

Likhetsprincipen gäller framför alla regler och därför har styrelsen pga denna motion beslutat att höja priset på hantverkarplatserna från 300:- till 450:-

**Styrelsen anser med ovan motivering att motionen därmed är besvarad**

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Albatrossen i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor