

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Brf Fågelhusen

Datum: 2024-05-07

Tid: 18:00

Lokal: Allaktivitetshuset, Sturegatan 10, 172 31 Sundbyberg

Enklare förtäring i form av fralla och dryck kommer att finnas. Kom gärna i god tid för att hinna prickas av i röstlängden, förse er med mat och dryck, samt kanske passa på att byta några ord med styrelse och andra medlemmar.

Bilagor

Bilaga 1 – Årsredovisning

Bilaga 2 – Valberedningens förslag till styrelse, valberedning, revisor och arvoden

Bilaga 3 – Motion om gemensamhetsutrymmen

Bilaga 4 – Motion om garage

Bilaga 5 – Motion om gemensam beredskap

Bilaga 6 – Motion om utökad städning

Bilaga 7 – Styrelsens svar på inkomna motioner

Bilaga 8 – Styrelsens förslag kring hantering av garage

Bilaga 9 – Styrelsens förslag om hantering av föreningens parkering

Bilaga 10 – Styrelsens förslag till nya stadgar

Bilaga 11 – Trafiksäkerhetsanalys av garageplats

Bilaga 12 – Fullmakt till stämman

Dagordning

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen, valberedningen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18.1. Motion om gemensamhetsutrymmen
- 18.2. Motion om garage
- 18.3. Motion om gemensam beredskap
- 18.4. Motion om utökad städning
- 18.5. Styrelsens förslag om hantering av garage
- 18.6. Styrelsens förslag om hantering av parkeringar
19. Avslutande

Årsredovisning för
Brf Fågelhusen
769612-6825



Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-7 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9-10 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12-16 |
| Underskrifter | 17 |

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen, organisationsnummer 769612-6825, avger härmed årsredovisning för räkenskapsår 2023.

Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på sådan grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Trasten 3 i Sundbybergs kommun. Byggnaderna, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler uppfördes 1950. Bostadsrättsföreningen Fågelhusen bildades våren 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 30 juni samma år. I fastigheten ingår 130 lägenheter varav 11 hyresrätter. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 9 745 m². Taxeringsvärdet är 203 295 tkr, varav byggnadsvärdet är 111 711 tkr och markvärdet 91 584 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partner (Folksam). Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori | Antal Objekt | Totalyta (kvm) |
|---------------|--------------|----------------|
| Bostadsrätt | 119 | 8 292 |
| Hyresrätt | 11 | 786 |
| Lokaler | 3 | 348 |
| Totalt | 133 | 9 426 |

Fastighetsadresser

Furuvägen 23
Stenbrottsgatan 1-5
Tulegatan 20

Föreningens centrala avtal

Kategori

Fastighetsskötsel
Markskötsel
Vinterunderhåll
Portstädning
Fastighetsförsäkring
Bredband
TV
EI
Uppvärmning
Ekonomisk Förvaltning
Teknisk Förvaltning

Leverantör

Renew Service
Tylömarks (vår) och Habitec (höst)
Tylömarks (vår) och Habitec (höst)
Smart Trappstädning
Folksam via Söderberg&Partner
Sundbybergs Stadsnät
ComHem
Vattenfall (nät) GodEI
Norrenergi
Renew Service
Renew Service

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

| För- och efternamn | Funktion | Mandattid |
|---------------------------|-------------|-------------------|
| Roland Weimerbo | Ordförande | Till stämman 2024 |
| Anders Ericson | Kassör | Till stämman 2024 |
| Sofia Fransson | Sekreterare | Till stämman 2024 |
| Max Lindgren | Ledamot | Till stämman 2024 |
| Maria Af Malmborg Linnman | Ledamot | Till stämman 2024 |
| Gustav Jonsson | Ledamot | Till stämman 2024 |
| Annika Klevegren | Ledamot | Till stämman 2024 |

Suppleanter

Karl Rosén
Eva Berg

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 178 medlemmar.

Revisorer

Av föreningsstämman vald revisor Stefan Dubois, Baker Tilly Stockholm KB.

Valberedning

Valberedning har varit Per Sundberg, Anita Olsson, Åsa Hellsberg och Lena Martinez med Per Sundberg som sammankallande.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj, 2023. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret har tolv (12) protokollförda styrelsemöten genomförts, samt ett konstituerande styrelsemöte. Utöver detta har flera ej protokollförda arbetsmöten hållits i frågor som ekonomi, underhåll, värmeförsörjning, systematiskt brandskyddsarbete, föreningsinformation och avtal.

Utbildning

Styrelsens ledamöter och föreningens medlemmar har erbjudits kurser genom Bostadsrätternas kursprogram.

Överlåtelse

Av föreningens 130 bostadslägenheter har 11 överlåtelse skett.

Medlemsinformation

I maj hölls en ordinarie föreningsstämma. Under hösten hade föreningen en hösträff där medlemmar kunde träffa styrelsen och hjälpa till med att märka upp cyklar och övrigt i föreningens cykelrum.

Fem ordinarie infobrev har delats ut till boende i föreningen och publicerats på hemsidan.

I slutet av året togs beslut att byta förvaltare från Renew till Storholmen. En arbetsgrupp i styrelsen träffade tre andra förvaltare och valet föll till slut på Storholmen. Bytet trädde i kraft i årsskiftet 2023/2024 och Storholmen har nu hand om all förvaltning, ekonomisk, teknisk och fastighet för föreningen.

Ett nytt introduktionsbrev har skrivits och delats ut till medlemmar.

Avtal och leverantörer

Hyresavtal med Piccolotvätten AB har förlängts med fem år.

Hyresavtal med Salong Sollay AB har uppdaterats och kompletterats.

Avtal ang fastighetsskötsel, ekonomisk- och teknisk förvaltning med Renew Service AB har sagts upp. Motsvarande avtal har träffats med Storholmen Förvaltning AB.

Avtal med Tylömarks ang markskötsel och vinterunderhåll har sagts upp. Nytt avtal har tecknats med Habitec AB.

Omyggnad och Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som revideras i samband med en statusbesiktning som genomförs årligen.

Som fastighetsägare har vi ett ansvar över att vår fastighet drifas till ett så säkert och tryggt boende som möjligt, både ur ekonomiskt- och underhållsperspektiv.

Arbetet med fjärrvärme i fastigheterna har bidragit till en del olägenheter för boende, styrelsen har haft tät kontakt med entreprenören som genomfört arbetet och nu verkar det mesta fungera som det ska. Undercentralen i fastigheten på Stenbrottsgatan 1 byttes inte i det initiala arbetet för att den ansågs vara tillräckligt ny och bra för att fortsätta användas. Detta visade sig vara felaktigt och även den undercentralen kommer att bytas ut under 2024.

Problem med dagvattenhanteringen på Furuvägen 23 resulterade i att ett arbete med att leda vattnet runt huset istället för under huset genomfördes under sommaren 2023. Marken kring fastigheten Furuvägen 23 har grävts upp och huset klätts med dräneringsskydd (Pordrän). Avrinningen från fastigheten har förbättrats och nya stuprör satts upp.

Inventeringen av skyddsrummens (5 st) standard har fortsatt. Stommen har konstaterats vara fullgod. Arbetet med upprustning avses fortsätta under 2024 med målsättningen att skyddsrummen skall erhålla fullgod standard.

Laddstolpar har installerats till alla föreningens parkeringsplatser.

Låssystemen som installerades för några år sedan gick sönder i två av portarna under första halvan av året. Enligt entreprenören handlar det om otur och de har tagit hem extra produkter för att snabbt kunna byta ut fler kodlås om det händer igen.

På Stenbrottsgatan 3 gick automationen som stänger entrédörren sönder. Automationen installerades av kommunen för ett flertal år sedan och det tog tid för låsfirmen att få rätt delar för att få igång automationen, vilket gjorde att dörren stod öppen under nätterna. Detta hade dock inte med bytet av låssystem att göra.

I föreningens lokal vid Rensgatan har under lång tid bedrivits tvätteriverksamhet. Tidigare hyresgäst gick i konkurs våren 2022 och lokalen hyrs sedan augusti samma år av Piccolotvätten AB. I samband med OVK-kontroll har ventilationen i lokalen befunnits undermålig för annat än lagerverksamhet. Även elsystemet har dömts ut. Ny ventilation har under sommaren installerats av Invent AB varvid Piccolotvätten tagit kostnaden för den del som avser för verksamheten anpassad och adekvat ventilation, samt kostnaden för nya eldragningar.

OVK-kontroller har utförts i Stenbrottsgatan 5, Tulegatan 20 och Furuvägen 23.

Vattensparande munstycken har installerats i föreningens lägenheter

Följande större underhåll har genomförts under verksamhetsåret:

År Atgärd

- 2023 Dränering och nya vattenledningar för att leda dagvatten från taket på F23
- 2023 Ny trappa vid Tulegatan 20.

Tidigare genomfört underhåll

| <i>År</i> | <i>Åtgärd</i> |
|-----------|---|
| 2016 | Omläggning av hustak |
| 2017 | Byte till LED-belysning i samtliga trapphus |
| 2016-2018 | Ventilationssystemet genomgången och åtgärdat i samtliga fastigheter |
| 2018 | Målning trapphus |
| 2018 | Stengolv djuprengöring |
| 2018 | Byte av undercentral |
| 2019 | Renovering av stentrappa vid Stenbrottsgatan 5 |
| 2019 | Renovering av våtutrymmen i verksamhetslokal på Stenbrottsgatan 1 |
| 2019 | Brandskyddskontroll av samtliga öppna eldstäder - obligatoriskt vart 6:e år |
| 2020 | 2 hissar utbyta |
| 2020 | Radonmätning |
| 2020 | Markarbeten vid Stenbrottsgatan 1 och 5 |
| 2021 | Radonmätning uppföljning och åtgärder. |
| 2021 | Utredning värmesystem i samarbete med AFRY |
| 2021 | Installation passersystem |
| 2022 | Sotning i samtliga hus |
| 2022 | Byte av hissar Stenbrottsgatan 3, Furuvägen 23 och Tulegatan 20 |
| 2022 | Nya fjärrvärmeledningar från gatan, samt nya undercentraler i fyra av husen |
| 2022 | Ny entréport Tulegatan 20 |
| 2022 | Nya smidesräcken utomhus |
| 2022 | Målning av sopstationer, garageportar och dörrar utomhus |
| 2022 | Injustering värmesystem, inkl. byte av bl.a. termostater, Stenbrottsgatan 1 och 3 |

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om -2 900 tkr. Årsavgiften för 2024 höjs med 8%. Viktigt att nämna här är att den del som belastar vårt resultat är avskrivningarna, föreningen har för övrigt en god likviditet.

Planerade underhåll och investeringar

Byte av tryckhållningsenhet i undercentral Stenbrottsgatan 1.

Mindre underhållsåtgärder till en uppskattad kostnad på 200.000 SEK genomförs.

Översyn av fasader och målning av fönster flyttas fram till 2025.

Framtida investeringar och större underhåll:

| <i>År</i> | <i>Åtgärd</i> |
|-----------|--|
| 2025 | Fasadarbete, målning gav fönster och fönsterdörrar |

Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i kr

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 7 690 | 7 229 | 7 449 | 7 202 | 7 101 |
| Årets resultat | -3 147 | -4 079 | -1 103 | -1 520 | -1 313 |
| Fond för yttre underhåll | 4 817 | 4 401 | 3 596 | 3 790 | 3 342 |
| Fastighetslån kr/kvm | 4 719 | 4 733 | 5 481 | 5 502 | 6 493 |
| Fastighetslån kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 4 719 | 5 308 | 6 473 | 6 497 | 6 519 |
| Räntekänslighet | 7 | 7 | 9 | 9 | 9 |
| Soliditet % | 80 | 80 | 77 | 77 | 77 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 746 | 710 | 696 | 696 | 696 |
| Årsavgift procentuell andel av intäkter | 81 | 80 | 76 | 80 | 79 |
| Sparande kr/kvm | 179 | 143 | 264 | 200 | 125 |
| Energikostnad kr/kvm | 304 | 296 | 286 | 252 | 264 |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fond för yttre underhåll

Redovisar fondens storlek efter avsättning. Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Man sätter av en viss summa varje år, och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts. Avsättningen till underhållsfonden är enbart en bokföringstransaktion, man flyttar siffror i balansräkningen från en rad till en annan. Det är ingen riktig fond, inget bankkonto, och innehåller inga sparade pengar.

Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeter bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelseavgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat Resultat | Årets Resultat |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|-------------------|
| Vid årets början | 166 405 197 | 33 494 761 | 4 400 894 | -16 868 792 | -4 079 388 |
| Vinstdisp. enligt stämmobeslut | | | 415 682 | -4 495 070 | 4 079 388 |
| Årets resultat | - | - | | | -3 146 636 |
| | 166 405 197 | 33 494 761 | 4 816 576 | -21 363 862 | -3 146 636 |

Förslag till resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Till årsstämmans förfogande står följande medel | |
| Tidigare års balanserade resultat | -21 363 862 |
| Årets resultat | -3 146 636 |
| | <u>-24 510 498</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Att disponera | -24 510 498 |
| lanspråkstagande av underhållsfonden | 1 446 937 |
| Reservering till underhållsfonden | -1 663 000 |
| Balanserat resultat efter disposition | <u>-24 726 561</u> |

Fond för yttre underhåll

| | |
|---|------------------|
| Fond för yttre underhåll vid årets slut | 4 816 576 |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition | 216 063 |
| Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut | <u>5 032 639</u> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 7 689 828 | 7 229 027 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 100 639 | 27 699 |
| | | <u>7 790 467</u> | <u>7 256 726</u> |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -4 922 079 | -4 900 890 |
| Övriga externa kostnader | | -137 278 | -273 049 |
| Planerat Underhåll | 5 | -1 446 937 | -751 318 |
| Personalkostnader | | -197 755 | -193 307 |
| Avskrivningar | 6 | -3 386 644 | -4 674 870 |
| | | <u>-2 300 226</u> | <u>-3 536 708</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 173 473 | 70 540 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -1 019 883 | -613 220 |
| | | <u>-3 146 636</u> | <u>-4 079 388</u> |
| Årets resultat | | <u>-3 146 636</u> | <u>-4 079 388</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 211 780 284 | 214 536 370 |
| Pågående Ombyggnationer | | 3 441 915 | 873 750 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | - | - |
| | | <u>215 222 199</u> | <u>215 410 120</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>215 222 199</u> | <u>215 410 120</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | - | 10 994 |
| Övriga fordringar | 11 | 131 001 | 17 055 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 490 873 | 125 460 |
| | | <u>621 874</u> | <u>153 509</u> |
| Kassa och bank | 13 | 9 705 974 | 13 935 655 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>10 327 848</u> | <u>14 089 164</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>225 550 047</u> | <u>229 499 284</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 166 405 197 | 166 405 197 |
| Upplåtelseavgifter | | 33 494 761 | 33 494 761 |
| Yttre underhållsfond | | 4 816 576 | 4 400 894 |
| | | <u>204 716 534</u> | <u>204 300 852</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -21 363 862 | -16 868 792 |
| Årets resultat | | -3 146 636 | -4 079 388 |
| | | <u>-24 510 498</u> | <u>-20 948 180</u> |
| Summa eget kapital | | <u>180 206 036</u> | <u>183 352 672</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14 | <u>17 733 271</u> | <u>12 548 712</u> |
| | | 17 733 271 | 12 548 712 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 14 | 25 108 053 | 30 420 332 |
| Depositioner | | 97 420 | 80 244 |
| Leverantörsskulder | | 1 094 850 | 1 833 980 |
| Skatteskulder | | 20 620 | 27 196 |
| Övriga kortfristiga skulder | 15 | 51 253 | 130 079 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | <u>1 238 544</u> | <u>1 106 069</u> |
| | | 27 610 740 | 33 597 900 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>225 550 047</u> | <u>229 499 284</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 146 636 | -4 079 388 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | | 3 386 644 | 4 674 870 |
| | | <u>240 008</u> | <u>595 482</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 240 008 | 595 482 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -468 365 | 151 265 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -674 881 | 1 770 551 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -903 238 | 2 517 298 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Installation, Hiss | | - | -1 893 750 |
| Installation, Fjärrvärmcentral | | -2 568 165 | -873 750 |
| Mark, Dränering | | -630 558 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -3 198 723 | -2 767 500 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Insatser och upplåtelseavgifter | | - | 8 050 000 |
| Amortering av lån | | -127 720 | -9 433 075 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -127 720 | -1 383 075 |
| Årets kassaflöde | | -4 229 681 | -1 633 277 |
| Likvida medel vid årets början | | 13 935 655 | 15 568 932 |
| Likvida medel vid årets slut | | 9 705 974 | 13 935 655 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Slutår |
|------------------------------|-------------------------|---------------|
| Byggnader | Komponentavskrivning | 2024-2127 |
| Hiss | Linjär | 2045-2046 |
| Passersystem | Linjär | 2035 |
| Markanläggning, Dränering | Linjär | 2052 |

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader samt rörliga lån redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas. Jämförelsesiffror från föregående år redovisas enligt ny redovisningsprincip.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 589 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode, Styrelse | 151 200 | 137 900 |
| Arvode, Valberedning | 12 600 | 17 938 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 33 955 | 37 469 |
| | 197 755 | 193 307 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 6 188 318 | 5 752 945 |
| Hysesintäkter bostäder | 991 444 | 988 114 |
| Hysesintäkter lokaler | 430 428 | 400 427 |
| Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser | 20 000 | 27 401 |
| Hysesintäkter Övrigt | 59 638 | 60 140 |
| | 7 689 828 | 7 229 027 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Parkeringsbolag | 18 700 | 27 712 |
| Myndighetsbidrag (EL) | 71 663 | - |
| Andrahandsuthyrningar | 6 563 | - |
| Övrigt | 3 713 | -13 |
| | 100 639 | 27 699 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Förvaltningskostnader | 502 666 | 531 331 |
| Avtal - Markskötsel | 62 309 | 38 010 |
| Avtal - Vinterunderhåll | 163 730 | 189 893 |
| Avtal - Portstädning | 134 918 | 133 593 |
| Avtal - Entrémattor | 18 240 | - |
| Avtal - Övriga | 33 204 | 18 011 |
| Service- & Besiktningsavtal HISS | 6 375 | 6 094 |
| Service- & Besiktningsavtal Porttelefoni | 12 146 | - |
| Löpande Mark- och Fastighetsskötsel | 478 166 | 373 137 |
| El | 282 457 | 413 177 |
| Uppvärmning | 1 783 908 | 1 564 277 |
| Vatten | 419 730 | 460 391 |
| Sophämtning | 376 195 | 355 755 |
| Kabel-TV | 72 106 | 60 177 |
| Bredband | 101 256 | 102 874 |
| Fastighetsförsäkring | 168 509 | 149 850 |
| Vattenskador | 5 391 | 217 163 |
| Fastighetsskatt | 249 520 | 240 420 |
| Övrigt | 51 253 | 46 737 |
| | 4 922 079 | 4 900 890 |

Not 5 Planerat Underhåll

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Underhåll Bostad | 13 058 | - |
| Underhåll Gemensamma utrymmen | 178 314 | 95 313 |
| Underhåll Installationer | 757 749 | 115 156 |
| Underhåll Huskropp | 393 271 | 452 965 |
| Underhåll OVK | 104 545 | 87 884 |
| Summa | 1 446 937 | 751 318 |

Not 6 Avskrivningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader | 3 364 901 | 3 364 901 |
| Utrangering del av HISS | - | 1 309 969 |
| Markanläggningar | 21 743 | - |
| Summa | 3 386 644 | 4 674 870 |

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Ränteintäkter sparkonto SBAB | 171 951 | 70 540 |
| Ränteintäkter övrigt | 1 522 | - |
| Summa | 173 473 | 70 540 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 1 019 822 | 612 742 |
| Övriga räntekostnader | 61 | 478 |
| Summa | 1 019 883 | 613 220 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 158 757 983 | 158 457 642 |
| -Nyanskaffningar Byggnad | - | 300 341 |
| -Nyanskaffningar Markanläggning | 630 558 | - |
| Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader | 159 388 541 | 158 757 983 |

Akkumulerade avskrivningar

| | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| -Vid årets början | -24 728 637 | -21 647 176 |
| -Årets avskrivning | -3 386 645 | -3 081 461 |
| | -28 115 282 | -24 728 637 |

| | | |
|------|------------|------------|
| Mark | 80 507 024 | 80 507 024 |
|------|------------|------------|

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Summa bokfört värde byggnader och Mark | 211 780 283 | 214 536 370 |
|---|--------------------|--------------------|

Taxeringsvärde

| | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 110 000 000 | 110 000 000 |
| Byggnader - lokaler | 1 711 000 | 1 711 000 |
| | 111 711 000 | 111 711 000 |

| | | |
|------|-------------------|-------------------|
| Mark | 91 584 000 | 91 584 000 |
| | 91 584 000 | 91 584 000 |

Not 10 Inventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 26 732 | 26 732 |
| | <u>26 732</u> | <u>26 732</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -26 732 | -26 732 |
| | <u>-26 732</u> | <u>-26 732</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------|----------------|---------------|
| Skattekonto | 90 240 | 17 055 |
| Momsfordran | 40 761 | - |
| Övrigt | - | - |
| | <u>131 001</u> | <u>17 055</u> |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 58 723 | 51 063 |
| Kabel-TV | 17 435 | 16 558 |
| Bredband | - | 16 876 |
| Portstädning | 34 215 | - |
| SBAB | 371 810 | - |
| Övrigt | 8 690 | 40 963 |
| | <u>490 873</u> | <u>125 460</u> |

Not 13 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------------|-------------------|
| SBAB Sparkonto | 8 041 987 | 2 770 036 |
| Swedbank Transaktionskonto | 1 663 987 | 11 165 619 |
| | <u>9 705 974</u> | <u>13 935 655</u> |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Lånenummer</i> | <i>Ränta %</i> | <i>Konv.datum</i> | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| SBAB | 21608521 | 4,71 | 2024-12-13 | 17 605 551 | 17 648 600 |
| SBAB | 21608653 | 4,27 | 2026-11-17 | 12 675 909 | 12 714 893 |
| SBAB | 21608696 | 0,82 | 2025-11-14 | 12 559 864 | 12 605 551 |
| | | | | 42 841 324 | 42 969 044 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Nästa års beräknade amortering | -127 720 | -158 893 |
| Nästa års låneomsättning | -17 605 551 | -30 261 439 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 25 108 053 | 12 548 712 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 046 859

Fastighetsinteckningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Uttaga pantbrev i fastighet | 100 500 000 | 100 500 000 |
| Varav obelånade | - | - |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | 100 500 000 | 100 500 000 |

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Förvaltning Administration | 51 253 | 46 737 |
| Mervärdesskatt | - | 83 342 |
| | 51 253 | 130 079 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna styrelsearvoden | 85 313 | 78 489 |
| Upplupen revisionsarvode | 40 000 | 50 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 14 588 | 20 000 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 434 448 | 580 614 |
| Upplupna räntekostnader | 324 781 | 10 794 |
| Upplupen el | 15 958 | 59 021 |
| Upplupen värme | 261 409 | 243 120 |
| Upplupen sophämtning | 2 189 | 2 132 |
| Upplupen vinterskötsel | 59 858 | - |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | - | 61 899 |
| | 1 238 544 | 1 106 069 |

Underskrifter

Sundbyberg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

.....
Roland Weimerbo
Styrelseordförande

.....
Anders Ericson
Ledamot

.....
Sofia Fransson
Ledamot

.....
Max Lindgren
Ledamot

.....
Maria Af Malmberg Linnman
Ledamot

.....
Gustav Jonsson
Ledamot

.....
Annik Klevegren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....
Stefan Dubois
Baker Tilly Stockholm KB
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fågelhusen

Org.nr 769612-6825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelhusen för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fågelhusen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Dubois
Godkänd revisor, Far



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 09:43

SENT BY OWNER:

Lotta Sjölander · 22.03.2024 12:41

DOCUMENT ID:

S1dYCy0p

ENVELOPE ID:

SJLYAysCT-S1dYCy0p

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 - BRF Fågelhusen.pdf

22 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| ROLAND WEIMERBO rolandweimerbo@telia.com | Signed Authenticated | 22.03.2024 15:33 22.03.2024 15:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1950/05/09) IP: 94.234.114.92 |
| ANNIKA KLEVEGREN annika.klevengren@gmail.com | Signed Authenticated | 24.03.2024 10:31 22.03.2024 17:24 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1952/03/19) IP: 213.238.206.175 |
| Sofia Maria Fransson sofia.m.fransson@gmail.com | Signed Authenticated | 25.03.2024 08:29 24.03.2024 20:43 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1983/05/17) IP: 89.160.6.19 |
| GUSTAV JONSSON gustav.e.jonsson@gmail.com | Signed Authenticated | 25.03.2024 10:03 25.03.2024 10:01 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1992/06/14) IP: 83.145.49.117 |
| Eva Maria af Malmberg Linnman maria.afmalmborglinn@gmail.com | Signed Authenticated | 25.03.2024 10:12 23.03.2024 07:40 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1956/07/27) IP: 77.53.153.118 |
| Max Jonas Ove Lindgren lindgren.max@gmail.com | Signed Authenticated | 26.03.2024 11:52 26.03.2024 08:46 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1985/09/07) IP: 83.191.107.205 |
| ANDERS ERICSON anders.ericson.brf@gmail.com | Signed Authenticated | 26.03.2024 18:29 25.03.2024 10:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1976/03/24) IP: 84.216.157.29 |
| Stefan Gustav Dubois stefan.dubois@bakertillystockholm.se | Signed Authenticated | 27.03.2024 09:43 27.03.2024 09:42 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1962/10/03) IP: 4.223.116.200 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAeS sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE, VALBEREDNING, REVISOR OCH ARVODE

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av sju ledamöter och två suppleanter.

Valberedningens förslag till ledamöter och suppleanter för perioden 2024-2025 är:

Omval ledamöter:

Roland Weimerbo, Furuvägen 23
Anders Ericson, Stenbrottsg 5
Sofia Fransson, Stenbrottsg 3
Max Lindgren, Stenbrottsg 5
Annika Klevegren, Stenbrottsg 1

Nyval ledamöter:

Mikael Åkervest, Stenbrottsg 3
Jakob Stenberg, Tuleg 20

Omval suppleant:

Eva Berg, Stenbrottsg 3

Nyval suppleant:

Urban Sundström, Stenbrottsg 5

Valberedningen föreslår revisionsbyrån Baker Tilly som revisor för 2024-2025

Valberedningens förslag till valberedning för perioden 2024-2025 är:

Omval valberedningen:

Anita Olsson, Stenbrottsg 3
Per Sundberg, Furuvägen 23
Lena Martinez, Furuvägen 23
Åsa Hellsberg, Tuleg 20

Valberedningen föreslår att arvodet till styrelsen för 2024-2025 ska vara 3,5 prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter, å 57 300 kronor. Det innebär 200 550 kronor att fördela inom sig.

Valberedningen föreslår att föreningens revisor ska erhålla arvode i enlighet med offert/löpande räkning enligt lämnad offert/avtal.

Valberedningen föreslår att arvode till valberedningen för 2024-2025 skall vara 0,25 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Detta innebär att valberedningen har 14 325 kronor att fördela inom sig

MOTION TILL BRF FÅGELHUSENS FÖRENINGSTÄMMA 2024

Föreningens gemensamhetsytor/lokaler

Sammansättning av arbetsgrupp för gemensamhetsytor/lokaler

Föreningen har en tomställd lokal på Stenbrottsgatan 1 sedan ett par år tillbaka där styrelsen muntligt ställde frågan på en städdag vad medlemmarna ville ha i lokalen däremot har inga förslag sammanställts, diskuterats eller presenterats från styrelsens sida.

Nu finns också viss underhandsinformation att styrelsen önskar omvandla det "lediga garaget" för annan verksamhet, eventuellt en verkstad. Vad gäller garaget ska det behandlas i en annan motion då styrelsen underlåtit att verkställa ett tidigare stämmobeslut.

Känns som en viktig demokratisk process att ställa frågan till medlemmarna om vilka behov, förslag och önskemål som finns för, den i första hand, tomma lokalen på Stenbrottsgatan 1.

Vidare har underhandsinformation även givit vid handen att det finns en arbetsgrupp, med vad vi förstått består av endast styrelseledamöter, som ska ta fram förslag på vad vi medlemmar vill ha i dessa tomställda lokaler.

Förslagen presenteras kanske på denna föreningsstämma och styrelsen önskar självklart att stämman ska rösta för givet förslag. Ett förslag som medlemmarna får någon vecka att ta ställning till utan diskussioner, samtal, undersökningar samt en ordentlig demokratisk process. Det till trots den långa period som gått sedan lokalen på Stenbrottsgatan 1 blev tomställd.

Rent spontant känns det som att styrelsen tar sitt uppdrag på allvar och seriöst. Styrelsen glömmer dock bort att väsentliga förändringar inom föreningen ska tas i gemensamma beslut.

För att kunna ta gemensamma beslut krävs gemensamma samtal, diskussioner, aktiviteter, enkäter och demokratiska processer. Demokrati och delaktighet har styrelsen i detta fall inte på något sätt beaktat.

Förslag till beslut

Att styrelsens nuvarande "arbetsgrupp för förslag kring föreningens gemensamma lokaler" som ska användas av medlemmarna gemensamt ska innehålla representanter från både styrelsen och medlemmarna.

1. Besluta att föreningens arbetsgrupp för gemensamhetsytor ska innehålla representanter från både styrelsen och medlemmar.
2. Gruppen ska innehålla lika många styrelsemedlemmar som medlemmar i övrigt.
3. Besluta att styrelsen får i uppdrag att uppsöka och inkludera intresserade medlemmar till arbetsgruppen.

Arbetet kring användande av våra gemensamhetsytor/lokaler ska vidare föregås av en tydlig undersökning där alla medlemmar får lämna förslag på vilka behov och önskningar som finns kring gemensamhetsytor/lokaler. Därefter kan arbetsgruppen utifrån inlämnade förslag påbörja sitt arbete i samverkan med styrelsen.

4. Besluta att styrelsen och föreslagen arbetsgrupp arbetar fram och går ut med en enkät för att undersöka behov, förslag och önskningar om vad våra gemensamhetsytor/lokaler kan innehålla.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta i enligt med ovanstående förslag 1, 2,3 och 4 var för sig.

Sundbyberg 2024-01-15

Carina Alfredsson

Namn

Ann-Louise Nissén

Namn

Sara Foureaux

Namn

Namn

Stenbrottsgatan 5

Adress

Stenbrottsg. 3

Adress

Stenbrottsg. 5

Adress

Adress

MOTION TILL BRF FÅGELHUSENS FÖRENINGSSTÄMMA 2024

Fullgörande av tidigare stämmobeslut angående kölista för garage

Enligt muntlig information har det framkommit att ett av föreningens två garage har stått ledigt och tomt under mer än fem månader. Detta trots att det finns en gällande kölista antagen vid föreningens årsstämma 2014 efter ett beslut på årsstämman 2013 om upprättande av en kölista.

Styrelsen har här underlåtit att informera medlemmarna om statusen kring den lediga garageplatsen samt inte verkställt ett stämmobeslut.

Förslag till beslut

Att styrelsen omgående agerar och fullföljer tidigare stämmobeslut genom att erbjuda nästkommande medlem på kölista till garage den lediga garageplatsen.

1. Besluta att styrelsen omgående agerar och verkställer tidigare stämmobeslut avseende kölista till garage.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta i enligt med ovanstående förslag.

Sundbyberg 2024-01-19

Carina Alfredsson

Namn

Ann-Louise Nissén

Namn

Sara Foureux

Namn

Ann-Marlotte Vidén

Namn

Namn

Stenbrottsgatan 5

Adress

Stenbrottsg. 3

Adress

Stenbrottsgatan 5

Adress

Stenbrottsgatan 5

Adress

Adress



MOTION TILL BRF FÅGELHUSENS FÖRENINGSSTÄMMA 2024

Gemensam beredskap inför kris och krig

Regeringen rustar nu Sverige för tidigare otänkbara scenarier som höjd beredskap och ytterst krig. Sverige stärker beredskapen på flera områden. Under pandemin tydliggjordes även vikten av försörjningsberedskap.

Vid en kris kommer samhällets hjälp först gå till dem som behöver den bäst. Civilpersoner uppmanas att planera för att kunna klara sig själv i minst en vecka, gärna längre. Det är allas personliga ansvar att förbereda sig för att klara sig själv utan samhällets hjälp i minst en vecka – det kallas för att ha hemberedskap.

En viktig parameter för att kunna klara sig själv är att även hjälpa andra, sin familj, sina grannar, våra medmänniskor. Tillsammans blir vi starkare och hållbarare. Det jag, eller du, inte har hemma, kanske någon annan i vår närhet kan bidra med och tvärtom. Om vi även tillsammans inom föreningen inleder ett arbete med gemensam beredskap tror jag personligen att vi kan klara oss ännu bättre.

Det kan vara att ställa i ordning ett gemensamt förråd med exempelvis vattendunkar, första-hjälpen-kit, hygienartiklar, ficklampor, stearinljus, vev-radio med solceller, filter, cyklar, bränsle till stormkök, ved osv.

Vidare viktigt att börja förbereda att föreningens skyddsrum är förberedda för att snabbt kunna tas i bruk. Här behöver alla medlemmar troligtvis börja rensa i sina källarförråd och föreningen kan hjälpa till och förenkla genom att ställa ut containrar vid ett par städtillfällen under året.

Självklart kan inte detta ersätta det personliga ansvaret för egen hemberedskap men detta kan göra skillnad på att klara sig själv en kort tid eller klara oss tillsammans en längre tid, samt möjlighet att hjälpa dem som kan ha extra behov.

Förslag till beslut

Att styrelsens tillsammans med medlemmarna skapar ett gemensamt beredskapsförråd och en beredskapsplan.

1. Besluta att styrelsen tillsammans med medlemmarna skapar en arbetsgrupp för att ta fram en beredskapsplan samt i ordningställa ett gemensamt beredskapsförråd.
2. Besluta att styrelsen tillser att containrar ställs ut minst en gång per år för att underlätta medlemmarnas förberedelser med städning och rensning av respektives källarförråd.
3. Besluta att styrelsen löpande redovisar status för föreningens skyddsrum, tidsplan och budget för i ordningställande av desamma samt information om fastighetsägaransvaret vid kris och krig.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar i enlighet med ovanstående förslag 1, 2 och 3 var för sig.

Sundbyberg 2024-01-22


Ann-Charlotte Vidén

4406-1-303

lgh-nr

Motion 4

Utökad städning av gemensamma utrymmen

Jag motionerar härmed om att utvidga ansvarsområdet för trappstädningen till att även inkludera städning av gemensamma utrymmen på vinden och i källaren, specifikt ytan utanför förråden. Detta för att säkerställa en övergripande renhållning och trivsel i hela fastigheten.

En enhetlig städstandard bidrar till att skapa en trevlig och välskött boendemiljö för samtliga medlemmar. Gemensamma utrymmen på vinden och i källaren används av alla medlemmar och bör därför omfattas av den gemensamma städinsatsen.

Förslag till beslut

Trappstädningen utökas till att inkludera städning av gemensamma utrymmen på vinden och i källaren, och att detta införs så snart som möjligt.

Med vänliga hälsningar,
Rebecca Lundin
Stenbrottsgatan 3, lgh 1601
0738050102
Rlundin@hotmail.com

Styrelsens svar till motion 1

Föreningens gemensamhetsytor / lokaler

Motionärerna önskar att föreningsstämman ska besluta att det tillsätts en arbetsgrupp som består av både styrelserepresentanter och medlemmar, och att gruppen ska genomföra en enkät i fråga om gemensamma ytor och lokaler.

Styrelsen uppskattar att motionärerna vill ha ett större engagemang hos medlemmarna i frågor som rör föreningen men delar inte uppfattningen om hur det ska genomföras. Dessutom vill styrelsen tydliggöra att styrelsen består av medlemmar i föreningen. En bostadsrättsförening är organiserad så att medlemmarna väljer en styrelse som under året förvaltar föreningens tillgångar. Det vill säga ansvarar för sådant som ekonomi, underhåll och förvaltning. Den som sitter i styrelsen har blivit vald av medlemmarna och har ett personligt ansvar för de beslut som fattas. Det är så demokratin i en bostadsrättsförening fungerar enligt föreningens stadgar och lagen om ekonomiska föreningar. Att en stämma fattar beslut på vilket vis styrelsen ska organisera sitt interna arbete i enskilda frågor är inte lämpligt.

Däremot finns det frågor som bara en föreningsstämma får fatta beslut om. Det gäller sådant som granskning av styrelsens arbete under året, val av styrelse och väsentliga ändringar av hus eller mark. Dessa frågor gäller då inte den löpande förvaltningen och då får inte styrelsen fatta beslut själva.

Styrelsen kan när man önskar höra hur medlemmarna ställer sig i specifika förvaltningsfrågor. Hur det sker bestämmer styrelsen genom beslut på sina styrelsemöten. Det kan ske genom arbetsgrupper eller enkäter, men vanligen genom förslag som läggs fram på en stämma. Men oavsett hur styrelsen väljer att rådfråga medlemmarna i en specifik fråga om förvaltning så måste alltid beslutanderätten i sådana frågor ytterst ligga hos styrelsen.

Också frågan om hur olika lokaler ska förvaltas är en fråga för styrelsen. Beslut om detta behöver sättas i ett större sammanhang och påverkas av andra frågor såsom nya regler avseende sopor och återvinning, behov för annat nyttjande eller gemensamt nyttjande eller säkerhetsaspekten.

Styrelsen har därför tillsatt en grupp som ska utreda föreningens utrymmen och lokaler. Gruppen kommer att rapportera till styrelsen, och om det framkommer förslag som ska eller bör underställas en stämma enligt stadgarna kommer detta att lyftas på en framtida stämma.

Styrelsen förslag till beslut

Styrelsen föreslår därför avslag på alla fyra punkterna i motionen.

Styrelsens svar motion 2

Se proposition om garage.

Styrelsens svar motion 3

Gemensam beredskap inför kris och krig

Motionären lyfter en viktig och tyvärr aktuell fråga som handlar om beredskap för kris eller i värsta fall krig. Styrelsen har uppfattat föreningens fastighetsägaransvar och går vidare med åtgärder styrelsen bedömer prioriterade.

Information om "Ny struktur för krisberedskap och civilt försvar" finns på MSB:s hemsida. Där framgår även i en publicerad broschyr att fastighetsägaren (föreningen) har ansvar för underhåll av skyddsrum.

När Ryssland i början av 2022 startade kriget i Ukraina aktualiserades efter många decennier på nytt statusen i skyddsrummen. Styrelsen beställde därför omgående en utredning från Skyddsrumsspecialisten AB, som föreslog en räkna av åtgärder. Den sammanlagda kostnaden för dessa åtgärder i föreningen fem skyddsrum var i förhållande till föreningens resurser och budget avsevärda och delvis svåra att bedöma. Styrelsen ansåg därför rimligt att föreslagna åtgärder genomförs stegvis om än skyndsamt.

Trots upprepade påstötningar erhöll inget som helst svar från Skyddsrumsspecialisten AB om en adekvat strategi. Även MSB har kontaktats ett flertal tillfällen för konsultation men förklarade sig ovilliga att svara innan de företagit en egen inspektion.

Undersökningen visade att stommarna är fullgoda, eltillförseln har kompletterats, befintlig utrustning har kontrollerats och rensning har gjorts. Därutöver återstår åtgärder som behöver vidtas, men det har visat sig svårt att få dessa meningsfullt definierade. Styrelsen inser fastighetsansvarig och ämnar gå vidare med åtgärder som anses prioriterade.

Styrelsens förslag till beslut

Med bakgrund i att MSB rekommenderar att alla har ett ansvar om krisen kommer anser styrelsen att det är var och ens ansvar att ha ett beredskapsförråd. Det är inte inom ramen för bostadsrättsföreningens ansvar att ha ett gemensamt förråd. Styrelsen kommer att hålla skyddsrummen uppdaterade och utrustade enligt MSB:s rekommendationer.

När det gäller frågan om containrar så finns det redan nu tillgång till en speciell grovsopbil en gång i månaden. Det är en bättre ordning att nyttja dem. Ställer man ut containers kommer de sannolikt att nyttjas av andra och för andra ändamål än att rensa källarförråden.

Vad slutligen vad angår att löpande redovisa status, tidsplan etc, kommer styrelsen att redovisa sitt arbete när så är påkallat och bedöms vara av vikt för medlemmarna.

Styrelsen föreslår stämman besluta att:

Punkten 1 avslås

Punkten 2 avslås

Punkten 3 anses besvarad

Styrelsens svar motion 4

Utökad städning av gemensamma utrymmen

Styrelsen delar motionärens uppfattning om vikten av att vinds- och källarutrymmen hålls fria från smuts och skräp.

Enligt föreningens stadgar är bostadsrättshavaren skyldig att iaktta vad som krävs för ordning och skick inom eller utom huset. Det åligger därför var och en att se till att utrymmena hålls rena och fria från skräp. Eventuell nödvändig rengöring härutöver bör kunna ske i samband med de föreningsträffar som kontinuerligt anordnas.

Styrelsen anser dessutom att det inte är lämpligt att utomstående ges tillträde till aktuella utrymmen.

Styrelsen föreslår därför att motionen avslås.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL ANVÄNDNING AV GARAGE PÅ STENBROTTSGATAN 3

Föreningen har idag två garageplatser, på Stenbrottsgatan 1 och Stenbrottsgatan 3, som hyrs ut till boende genom ett kösystem. Garageplatsen i Stenbrottsgatan 3 sades upp i november 2023 och i samband med uppsägningen framkom från avflyttande hyresgäst att garagets tillfart upplevs som osäker på grund av garagets läge, varför styrelsen har haft anledning att utreda saken vidare.

Garaget i Stenbrottsgatan 3 är placerat i källarplan norr om bostadsentrén från gatan sett, vilket innebär att gårdsytan mellan Stenbrottsgatan 1 och Stenbrottsgatan 3 behöver korsas för tillfart. På grund av höjdskillnaden mellan bostadsentréerna och garaget får tillfarten till garaget en stark lutning. Tillfarten till garaget sammanfaller med gångvägen som leder ned till Vackra vägen och avgränsas åt norr med en brant slänt ned mot Rensgatan, varför manöverutrymmet kring garaget är mycket bristfälligt. Bristen på manöverutrymme medför att man mellan gårdsytan och garaget måste backa svängandes i stark lutning en längre sträcka, antingen ned till garaget eller upp från detsamma. Denna backrörelse medför bristande uppsikt och skapar en osäker trafiksituation.

Gångvägen som sammanfaller med garagets tillfart används frekvent. Särskilt utgör den en viktig väg för barn, föräldrar med barnvagn, äldre och personer med rörelsehinder, då det är den kortaste vägen mellan Stenbrottsgatan och Vackra vägen som inte har trappa. Flera förskolor använder vägen för att komma till lekplatsen i Stenbrottsparken, och slänten utanför garaget används frekvent som pulkabacke vintertid. Mot bakgrund av detta har styrelsen gett i uppdrag till företaget Guidance to Zero AB att utreda situationen utifrån trafiksäkerhetssynpunkt. Guidance to Zero rekommenderar i sitt utlåtande (bilaga 11) att lokalen inte bör upplåtas för garage.

Parallellt med uppsägningen av garaget har nya direktiv gällande fastighetsnära insamling av förpackningar kommit som ska träda i kraft år 2027. Det innebär att vi kommer att behöva hantera förpackningsåtervinning inom vår fastighet. Styrelsen har därför även utrett om garaget i Stenbrottsgatan

3 skulle kunna nyttjas för detta ändamål. Sundbyberg Avfall och Vatten har bedömt att utrymmet är olämpligt för förpackningsinsamling på grund av dess otillgängliga och trafikosäkra läge.

Förslag till beslut

Styrelsen är ansvariga för säkerheten runt fastigheterna och med stöd av synpunkter kring trafikosäkerheten föreslår styrelsen att föreningen ska upphöra att upplåta utrymmet på Stenbrottsgatan 3 som garage.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL HANTERING AV FÖRENINGENS PARKERING

Bakgrund parkering

Föreningen har under de senaste 10 åren vid flera stämmor diskuterat föreningens parkering efter att diverse motioner lämnats in från boende. Majoriteten av besluten har avslagits eller bordlagts och inget beslut som för frågan framåt har kunnat fattas sedan 2017 då stämman ”beslutade att bifalla motionen om att föreningens parkeringsplatser ska vara disponibla för samtliga medlemmar och regleras genom utdelande av parkeringstillstånd.”

Efter råd från Bostadsrätterna föreslår styrelsen att frågan om förvaltning, underhåll och uppdateringar av bostadsrättsföreningens parkeringar bör delegeras till styrelsen som valts i förtroende för att bejaka föreningens bästa intresse för att effektivisera beslutsprocessen. Stora beslut kommer fortsatt att fattas vid stämman i enlighet med stadgarna.

Det betyder att tidigare stämmobeslut kring parkeringstillstånd eller hur parkeringsplatserna används upphör att gälla. Omständigheter förändras och styrelsen måste ha möjlighet att följa med i dessa förändringar utan att det krävs ett stämmobeslut, exempelvis för parkeringstillstånd i pappersformat.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att beslut kring parkering delegeras till styrelsen och att tidigare stämmobeslut inte längre styr föreningens parkeringar, stadgarna är det som reglerar vad styrelsen har mandat att besluta om och endast stadgarna. Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen

organisationsnummer 769612-6825

| | |
|---|--|
| OM FÖRENINGEN.....2 | BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....5 |
| 1 § Namn, säte och ändamål..... 2 | 35 § Bostadsrättshavarens ansvar.....5 |
| 2 § Medlemskap och överlåtelse.....2 | 36 § Ytterligare installationer.....6 |
| 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person... 2 | 37 § Brand- och vattenledningsskador.....6 |
| 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person.... 2 | 38 § Balkong, altan, takterrass och uteplats... 6 |
| 5 § Bosättningskrav.....2 | 39 § Felanmälan..... 6 |
| 6 § Andelsägande..... 2 | 40 § Gemensam upprustning.....6 |
| 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift..... 2 | 41 § Vanvård..... 6 |
| 8 § Årsavgiftens beräkning.....2 | 42 § Övriga anordningar..... 6 |
| 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse..... 2 | 43 § Förändring i lägenhet..... 7 |
| 10 § Övriga avgifter.....3 | |
| 11 § Dröjsmål med betalning.....3 | ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN..... 7 |
| | 44 § Användning av bostadsrätten.....7 |
| FÖRENINGSSTÄMMA.....3 | 45 § Sundhet, ordning och gott skick..... 7 |
| 12 § Föreningsstämma..... 3 | 46 § Tillträdesrätt.....7 |
| 13 § Motioner..... 3 | 47 § Andrahandsupplåtelse..... 7 |
| 14 § Extra föreningsstämma..... 3 | 48 § Inneboende..... 7 |
| 15 § Dagordning.....3 | |
| 16 § Kallelse.....3 | FÖRVERKANDE..... 7 |
| 17 § Rösträtt.....3 | 49 § Förverkandegrunder.....7 |
| 18 § Ombud och biträde.....4 | 50 § Hinder för förverkande..... 8 |
| 19 § Röstning..... 4 | 51 § Ersättning vid uppsägning.....8 |
| 20 § Jäv.....4 | 52 § Tvångsförsäljning..... 8 |
| 21 § Resultatdisposition..... 4 | |
| 22 § Valberedning..... 4 | ÖVRIGT.....8 |
| 23 § Stämmans protokoll..... 4 | 53 § Meddelanden..... 8 |
| | 54 § Framtida underhåll..... 8 |
| STYRELSE OCH REVISION..... 4 | 55 § Utdelning, upplösning och likvidation..... 8 |
| 24 § Styrelsens sammansättning..... 4 | 56 § Tolkning..... 8 |
| 25 § Konstituering..... 5 | 57 § Stadgeändring.....8 |
| 26 § Styrelsens protokoll..... 5 | |
| 27 § Beslutförhet och röstning..... 5 | |
| 28 § Beslut i vissa frågor..... 5 | |
| 29 § Firmateckning.....5 | |
| 30 § Styrelsens åligganden..... 5 | |
| 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning..... 5 | |
| 32 § Räkenskapsår..... 5 | |
| 33 § Revisor..... 5 | |
| 34 § Revisionsberättelse..... 5 | |

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fågelhusen. Styrelsen har sitt säte i Sundbybergs kommun. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämman.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfalldagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om inkassokostnader.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

JUSTERAT FÖRSLAG:

Ordinarie föreningsstämma skall hållas där styrelsen har sitt säte före juni månads utgång.

FÖRSLAG PÅ TILLÄGG:

Föreningsstämman får hållas helt digitalt om styrelsen bestämmer det.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av

protokollförare

4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

FÖRSLAG PÅ TILLÄGG:

Kallelse till extra föreningsstämma på begäran av revisor eller medlemmar skall skickas ut inom två veckor från den dag begäran kom in till styrelsen.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud.

Ombudet

ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller

högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem.
- Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo.
- Föräldrar.
- Syskon.
- Myndigt barn.
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.
- God man.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. Talan mot sig själv.
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen.
3. Talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet.
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet.
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- Att senast sex veckor före ordinarie förenings-

stämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning om personuppgifter.
- Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar.
- Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglistor samt

all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.

- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar.
- Varmvattenberedare.
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
- Undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Ventilering och luftinsläpp, dock endast målning.
- Brandvarnare.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Fuktisolerande skikt.
- Inredning och belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporstin.
- Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- Vitvaror.
- Köksfläkt.
- Rensning av vattenlås.
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Balkong, altan, takterrass och uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller

JUSTERAT FÖRSLAG:

2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

FÖRSLAG PÅ TILLÄGG:

3. Installation eller ändring för ventilation,
4. Installation eller ändring av eldstad, rökkanal eller annan påverkan på brandskydd, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

JUSTERAT FÖRSLAG:

5. Någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

JUSTERAT FÖRSLAG:

Styrelsen får vägra tillstånd om åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller åsamkar påtagliga störningar för andra boende. Vid förändring av lägenhet svarar bostadsrättshavaren för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och, i förekommande fall, intyg från sakkunniga. Bostadsrättshavaren svarar även för att åtgärderna utförs på ett fackmannamässigt sätt och att entreprenören har behörighets- och kvalitetsintyg.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat

lägenhetskompement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47 § Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem.
- 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.

- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

FÖRSLAG TILLÄGG:

- Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 43§.

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av Kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader. Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en

underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

UTREDNING

An aerial photograph of a residential area with yellow property lines overlaid. The map shows various buildings and green spaces. The title 'Brf Fågelhusen – Trafiksäkerhetsanalys av garageplats' is centered over the map in a large, bold, black font. The text is partially obscured by the map's details but remains the primary focus.

Brf Fågelhusen – Trafiksäkerhetsanalys av garageplats

Bakgrund

Brf Fågelhusen har ett utrymme som hyrts ut som garage. Diskussion inom föreningen om utrymmets lämplighet har pågått under en tid och styrelsen har därför gett Guidance to Zero i uppdrag att analysera trafiksäkerheten på platsen.

Trafiksäkerhet handlar om att minimera risken att någon dör eller skadas i trafiken. Men det handlar också om att skapa förutsättningar för människor att röra sig i sitt närområde. Även om när trafikolycka inte händer påverkar den upplevda risken hur vi rör oss i vår omgivning och vilken frihet vi ger våra barn att fritt röra sig.

Syfte

Uppdraget syftar till att utreda lämpligheten i att ha aktuellt utrymme som garage utifrån trafiksäkerhet.

Nuläge

Utrymmet har tidigare hyrts ut som garage med plats för en bil, men det har inte använts för parkering på mycket länge.



Figur 1 Garaget placering, gångbanan fortsätter runt husets kortsida.

Garageutrymmet nås via en öppen yta mellan Stenbrottsgatan 1 och Stenbrottsgatan 3, för att nå garageutrymmet kör föraren nedför en tillfartsväg/ramp som även är gångbana och uttryckningsväg. Invid rampen finns en stödmur rabatt med planteringar.

Utrymmet inne i garaget medger inte att fordonet vänder, bilen måste därför backa antingen in i garaget eller ut ur det.

Parkering

Föreningen har ett generellt lågt p-tal med dagens mått men sett till när byggår är antalet parkeringsplatser inom normalspannet. I området finns gott om kommunal boendeparkering.

Endast två av platserna är belägna i garage, resterande är markparkering, två av dem reserverade för besökare. Samtliga av föreningens platser är idag uthyrda och flera personer står i kö för att få en egen plats.

Närområde

Ytan framför garageutrymmet är vältrafikerat. Det är den naturliga gångvägen från området och ner till Ängsskolan och Viggens förskola som ligger på andra sidan Vackra vägen. Ängsskolan är en F-9 skola med ca 1000 elever, på Viggens förskola går ca 70 barn.

Från Stenbrosstgatan finns flera gångvägar ner till Vackra vägen, den som passerar garageutrymmet är den enda utan trappa (bortsett från Furuvägen – Rensgatan som bedöms vara en omväg).



Figur 2 Översiktsbild med gångvägarna markerade med lila pilar, trapporna utmarkerade med symboler. Garageentré utmärkt med triangel.

Utöver gångvägsfunktionen utgör ytan mellan gångbanan och Rensgatan en populär pulkabacke där barn uppehåller sig och leker. På andra sidan Stenbrottsgatan finns en liten lekpark som kan antas vara ett populärt besöksmål efter förskolan.

Sikt

Vid nedfart till garaget bedöms sikten över lag vara bra men föraren måste vara uppmärksam på barn som leker intill planteringen kan vara svåra att upptäcka. Sikten upp från garaget, som ligger i kurva i uppforsbacke, är sämre.



Figur 3 Sikt från gångvägen/ytan utanför garaget. Fotograf placerad ungefär i läge och höjd som en personbilsförare.

Utöver siktproblematiken kan backens lutning leda till halka på vintern, något som försämrar förmågan att styra och som kan leda till ett behov av att gasa för att komma upp för hela backen.

Analys

Både parkering och trafiksäkerhet är frågor som ofta väcker starka känslor. Bilen är starkt kopplad till den personliga friheten och får ofta ta fokus framför andra frågor. När det kommer till trafiksäkerhet handlar det i stället om att utforma ett system som gör att människors misstag inte leder till dödsfall eller svåra skador.

Sikt och hastighet

När det kommer till risken att dödas eller skadas allvarligt i trafiken så finns en stark koppling till hastighet, både för den kraft som en kollision får och den reaktionstid föraren har. På den här platsen är det svårt att komma upp i högre hastigheter men sikten är också väldigt låg. Den dåliga sikten i kombination med att barn rör sig i området leder till en ökad risk för allvarliga olyckor även vid låga hastigheter.

Barns särskilda behov i trafiken

Generellt har barn en tendens att leva sig in i lekar, och i lekarna kan det vara en annan verklighet med andra regler som gäller. Ett barn tar längre tid på sig att ställa om mellan närseende och fjärrseende. De har också svårare att bedöma varifrån ett ljud kommer. Detta gör att ett barns reaktionstid kan vara längre än du tror. Barn har även svårt att bedöma risker och kan snabbt byta riktning, vilket gör att de kan röra sig plötsligt och oväntat. Utöver detta är barn små. Vuxna kan ofta ses bakom en parkerad bil eller en plantering medan barn döljs.

Trygghet

Trygghet är en annan aspekt av trafiksäkerheten. Det innebär att människors subjektiva upplevelse av hur trygg och säker en plats är styr hur den används. Rädsla eller oro för att något ska inträffa blir en barriär som hindrar människor från att delta i trafikmiljön. Det påverkar framförallt äldre som ofta drabbas av nedsatta fysiska och kognitiva förmågor och barn vars föräldrar till följd av uppfattad otrygghet sätter begränsningar på sina barns rörelsefrihet.

Tekniska system

Många fordon har idag med sensorer som varnar och till och med bromsar om någon kommer i fordonets färdväg. Den tekniken är bra och har potential att rädda många liv. Tekniken är dock inte felfri och vetenskapen om att fordonet har sådan teknik kan i vissa fall göra föraren mindre medveten om sin omgivning, ansvaret läggs mentalt över på fordonet.

Det är svårt för föreningen att kravställa och följa upp att det fordon som nyttjar garaget har sådana säkerhetsfunktioner och att de används på rätt sätt.

Ansvar

Det är alltid föraren av fordonet som ansvarig för fordonets framdrift men som bostadsrättsförening kan styrelsen eller styrelsens ordförande åtalas. Åtalspunkterna kan gälla underlåtenhet att agera, det vill säga att styrelsen inte vidtagit rimliga åtgärder för att förebygga en påtalad risk, samt vårdslöshet i form av bristande drift, exempelvis om planteringen skymmer sikten och det bedöms vara en av orsakerna till skadan. Vid åtalspunkten vållande av kroppsskada eller vållande av annans död är det ordföranden som åtalas.

Rekommendation

Garaget ligger vid en populär gångväg där barn och äldre rör sig dagligen, därför är plasten extra känslig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Sikten har brister som i kombination med backen och muren med plantering skapar risker. Styrelsen har ett långtgående ansvar för att förebygga att en olycka händer.

Med den teknik som finns i många moderna fordon idag minskar risken men det går inte att säkerställa att det bara är en bil med fungerande, modernt, säkerhetssystem, som nyttjar garaget.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är rekommendationen därför att inte upplåta lokalen för garage.

FULLMAKT

Fullmakt ges till

| |
|------|
| Namn |
|------|

för att vid föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågelhusen föra min talan och utöva min rösträtt.

| |
|--|
| Datum för föreningsstämman (år, månad och dag) |
|--|

Underskrift

| |
|-------------------|
| Ort och datum |
| Underskrift |
| Namnförtydligande |
| Lägenhetsnummer |

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. Ombud får endast vara:

- Annan medlem
- Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Myndigt barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- God man