



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Trädlyckan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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



HSB - där möjligheterna ber

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg

Org.nr 749600-1699

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31,

föreningens 51:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1970-1971 på fastigheten Trädlyckan 59 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 7 st bostadshus med 48 uppgångar på adresserna Trädlyckevägen 48-142 i Varberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	32 st	1 rok	1 418 m ²
		110 st	2 rok	7 032 m ²
		144 st	3 rok	11 520 m ²
		36 st	4 rok	3 564 m ²
		322 st		23 534 m ²
Lokaler	Hyresrätt	48 st		490 m ²
		130 st		
		209 st		
		6 st		
		375 st		490 m ²
Totalt		697 st		24 024 m ²

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'CK', 'ST', 'JG', 'DA' and other illegible marks.

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Total renovering och uppgradering av samtliga tvättstugor
- Ny ledbelysning i ute- och innemiljö
- Optimering av värmesystem
- Gemensamhetsgarage 1-5 renoverade
- Stamrenovering i samtliga hus, samt panncentral
- Utbyte av källarfönster
- OVK besiktning
- Renovering Panncentral, samt nytt områdeskontor
- Fasadrenovering på panncentralen
- Fasadrenovering Hus C, D E, F och G
- Underhållsåtgärder på innegårdar A-B
- Elbilsladdning med 18 platser
- Markarbete och plantering av växter och träd
- Nya cykelskydd på samtliga gårdar
- Belysning entréer baksida
- Service på samtliga balkonginglasningar
- Påbörjat installation av nya mätare, IMD
- Investerat i en transportbil, lastmaskin och trädgårdsmaskin (kombi)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar

- Fortsatt markarbete och plantering innergårdar
- Belysning och plantering innergårdar
- Förberedelse och installation av värmeväxlare

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-09-07.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Underhåll av garage
- Byte av brandvarnare i trapphus/källare

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 4 % 2023-01-01. Den för år 2024 upprättade budget, beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för informationsöverföring samt IMD för el.

Under året har föreningen erhållit elstöd.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 85 254 687 kr. Under året har föreningen amorterat 2 469 856 kr.

Handwritten notes and signatures:

10
JL
CK
JS
Bh

MT²
vår
JF
All
KJ
MS



HSB - där möjligheterna bor

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring LF
- Telia, internet
- Home Solutions, elmätning
- Fjärrvärme & el, Varbergs energi
- Vivab, vatten och avlopp
- Systeminstallation, värmestyrning

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 51 medlemmar.

I början av året hade föreningen 420 medlemmar. Under årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen även till 420 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Under året har 33 överlåtelser registrerats.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Magnus Stolt	ledamot, ordförande
Ove Johansson	ledamot, vice ordförande
Jenny Larsnäs	ledamot, sekreterare
Christer Karlsson	ledamot
Johnny Svensson	ledamot
Lena Jacobson	ledamot
Björn Andersson	ledamot
Alie Hatibova	ledamot
Markus Thunberg	ledamot
Matilda Lund	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Magnus Stolt och ledamöterna Ove Johansson, Jenny Larsnäs, Lena Jacobson, Björn Andersson och Markus Thunberg.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Stolt, Ove Johansson och Johnny Svensson, Jenny Larsnäs två i förening.

Vicevärdar har varit Maria Lindskog och HSB-kontoret i Varberg.

Revisor har varit Per-Olof Svensson med Jessica Ekstrand som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Johnny Svensson och Ove Johansson.

Handwritten notes and initials:

WT
3
JL
CK
JS
DA
AH
MS
MS



HSB – där möjligheterna bor

Valberedning har varit Patrik Carlsson, sammankallande, och Lena Strömbom.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättn, tkr	19 577	18 349	17 957	17 742	17 482
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 559	-4 606	2 354	2 325	3 307
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	769	737			
Skuldsättning kr/kvm	3 549	3 568			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 623	3 643			
Sparande per kvm	205	224			
Räntekänslighet, %	4,7	4,9			
Energikostnad per kvm	226	169			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	92	95			

*) Nytt beräknings sätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 333 500	0	5 349 705	18 837 182	-4 605 617
Avsättning underhåll 2023			728 000	-728 000	
Ianspråkt underhåll 2023			-711 108	711 108	
Överföring till balanserat resultat				-4 605 617	4 605 617
Årets resultat					1 559 489
Belopp vid årets slut	2 333 500	0	5 366 597	14 214 674	1 559 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	14 214 674
Årets resultat	<u>1 559 489</u>
	15 774 163

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>15 774 163</u>
	15 774 163

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

4 m
ca
JL
BA
MT
BA



Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 576 671	18 348 829
Summa rörelsens intäkter		19 576 671	18 348 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-10 461 266	-9 298 538
Periodiskt underhåll		-711 108	-7 734 248
Övriga externa kostnader	Not 3	-129 600	-140 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 387 630	-2 455 960
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 661 656	-2 240 939
Summa rörelsens kostnader		-16 351 260	-21 869 785
Rörelseresultat		3 225 411	-3 520 955
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 370	7 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 701 292	-1 092 201
Summa finansiella poster		-1 665 922	-1 084 662
Resultat efter finansiella poster		1 559 489	-4 605 617
Årets resultat		1 559 489	-4 605 617
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 559 489	-4 605 617
Reservering till fond för yttre underhåll		-728 000	-770 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		711 108	7 734 248
Resultat efter fondförändring		1 542 597	2 358 631

IMT
K 5/9
JS AH
dg BA



HSB - Vår mest tillgängliga bostad

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 13	Not 6	92 898 800	94 950 644
Mark			1 495 805	1 495 805
Markanläggningar		Not 7	14 387 551	0
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	1 968 871	1 691 716
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	445 887	11 405 668
			<u>111 196 914</u>	<u>109 543 833</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

111 197 414 109 544 333

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			8 879	7 755
Avräkningskonto HSB Göta			3 519 735	3 916 960
Övriga fordringar		Not 11	128 811	103 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	445 951	488 926
			<u>4 103 376</u>	<u>4 516 641</u>

Summa omsättningstillgångar

4 103 376 4 516 641

Summa tillgångar

115 300 790 114 060 974

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like JL, CA, GL, AH, MT, and BA, along with some illegible text.



HSB - där möjligheterna bör

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 333 500

2 333 500

Fond för yttre underhåll

5 366 597

5 349 705

7 700 097

7 683 205

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 214 674

18 837 182

Årets resultat

1 559 489

-4 605 617

15 774 163

14 231 566

Summa eget kapital

23 474 260

21 914 771

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

66 802 364

71 941 072

66 802 364

71 941 072

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

18 452 323

13 783 471

Leverantörsskulder

939 760

850 948

Skatteskulder

86 205

48 862

Fond för inre underhåll

2 831 936

2 781 959

Övriga skulder

Not 14

508 048

501 327

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

2 205 893

2 238 564

25 024 166

20 205 131

Summa skulder

91 826 530

92 146 203

Summa eget kapital och skulder

115 300 790

114 060 974

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "JL", "MT", "MS", "SA", and "111".



HSB - där möjligheterna bör

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 559 489	-4 605 617
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	0
Avskrivningar	2 661 656	2 240 939
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 221 145	-2 364 678
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 040	-100 392
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	150 183	-2 123 312
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 387 368	-4 588 382
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 314 737	-1 745 179
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-1 789 613
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 314 736	-3 534 792
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-469 856	7 722 644
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-469 856	7 722 644
Årets kassaflöde	-397 225	-400 530
Likvida medel vid årets början *)	3 916 960	4 317 489
Likvida medel vid årets slut *)	3 519 735	3 916 960

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like MT, JL, CK, JL, HH, BA, and others.



HSB - bostadsrättsföreningar

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

Noter

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	2,5
Inventarier	9,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'JL', 'MS', 'DK', 'AJ', and 'CD'.

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

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	16 165 440	15 543 096
	Hyror	1 175 942	1 137 398
	Elintäkter	1 009 619	868 187
	Övriga intäkter	1 589 661	1 164 140
	Bruttoomsättning	19 940 662	18 712 820
	Avsatt till inre fond	-363 991	-363 991
		19 576 671	18 348 829
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 154 581	801 077
	Reparationer	378 537	307 750
	El	1 809 755	1 373 073
	Uppvärmning	2 346 117	2 153 448
	Vatten	1 282 374	1 204 520
	Sophämtning	560 756	574 122
	Kabel-TV, internet	951 439	950 586
	Övriga avgifter	347 866	293 487
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	582 082	549 400
	Förvaltningsarvoden	628 764	594 948
	Övriga driftskostnader	418 995	496 127
		10 461 266	9 298 538
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	27 500	38 000
	Medlemsavgifter	102 100	102 100
		129 600	140 100

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'JL', 'AH', and '10 10 10'.



HSB - bostadsrättsföreningar

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	0	0
	Kvinnor	4	4
		<u>4</u>	<u>4</u>
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	173 938	136 070
	Revisorsarvode	5 500	5 500
	Löner och andra ersättningar	289 396	252 640
	Sociala kostnader	158 781	140 920
		<u>627 615</u>	<u>535 131</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	1 102 523	1 196 747
	Sociala kostnader	404 828	360 002
	Uttagsskatt	252 664	364 080
		<u>1 760 015</u>	<u>1 920 829</u>
	Totalt	<u>2 387 630</u>	<u>2 455 960</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	2 051 844	2 051 844
	Inventarier	240 900	189 095
	Markanläggningar	368 912	0
		<u>2 661 656</u>	<u>2 240 939</u>

int JL
11 11 11
CA
NL AH DA

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2091 1972	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	127 016 830	88 793 735
Årets investeringar	0	40 829 591
Årets försäljning/ utrangering	0	-2 606 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 016 830	127 016 830
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 066 186	-32 620 838
Årets avskrivningar	-2 051 844	-2 051 844
Årets försäljning/utrangering	0	2 606 496
Utgående avskrivningar	-34 118 030	-32 066 186
Utgående bokfört värde	92 898 800	94 950 644
Taxeringsvärde för Trädlyckan 59		
Byggnad - bostäder	236 000 000	236 000 000
Byggnad - lokaler	3 585 000	3 585 000
	239 585 000	239 585 000
Mark - bostäder	111 000 000	111 000 000
Mark - lokaler	2 435 000	2 435 000
	113 435 000	113 435 000
Taxeringsvärde totalt	353 020 000	353 020 000
Not 7 Markanläggningar		
Årets investeringar	14 756 463	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 756 463	0
Årets avskrivningar	-368 912	0
Utgående avskrivningar	-368 912	0
Bokfört värde	14 387 551	0
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	2 105 409	315 796
Årets investeringar	518 055	1 789 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 623 464	2 105 409
Ingående avskrivningar	-413 693	-224 598
Årets avskrivningar	-240 900	-189 095
Utgående avskrivningar	-654 593	-413 693
Bokfört värde	1 968 871	1 691 716
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	11 405 668	50 490 080
Årets investering	-10 959 781	-1 745 179
Omfört till byggnad	0	-40 829 591
Utgående anskaffningsvärde	445 887	11 405 668

Pågående nyanläggning avser belysning på innergårdarna samt värmexlaren. Beräknad utgift uppgår till ca 600 000 kr och beräknas färdig 2024.

Handwritten notes and signatures:

Jc
 12
 AH
 BA



HSB - där man vill gå hem

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav 1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 11 Övriga fordringar Skattekonto	128 811 <u>128 811</u>	103 000 <u>103 000</u>			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	445 951 <u>445 951</u>	488 926 <u>488 926</u>			
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
		Nästa års			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Total låneskuld	amort./konv.
SBAB	16726885	0,98%	2024-10-11	3 050 000	3 050 000
SBAB	16727040	4,76%	2024-06-10	3 050 000	3 050 000
SBAB	16727059	3,40%	2032-04-16	3 087 500	150 000
SBAB	16727067	4,67%	2025-09-15	3 087 500	150 000
SBAB	29684383	4,18%	2026-01-14	4 805 960	160 000
SBAB	30575695	1,30%	2024-12-06	3 253 200	3 253 200
SBAB	30716930	1,43%	2030-02-14	9 250 000	200 000
SBAB	31168791	1,25%	2030-08-15	9 300 000	200 000
SBAB	31490413	1,16%	2027-11-15	9 350 000	200 000
SBAB	31984416	1,11%	2026-03-13	9 450 000	200 000
SBAB	32454143	1,37%	2028-10-16	7 640 000	160 000
SBAB	32578055	1,96%	2029-02-12	5 760 000	120 000
SBAB	32796540	4,91%	2024-11-01	3 875 000	3 875 000
SBAB	32842224	4,94%	2024-05-23	1 962 500	1 962 500
Stadshypotek AB	694403	0,97%	2026-09-01	1 154 412	63 008
Stadshypotek AB	725889	1,10%	2025-12-30	5 840 000	320 000
Stadshypotek AB	874562	4,85%	2024-03-01	1 338 615	1 338 615
				85 254 687	18 452 323
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					66 802 364
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					72 905 407
Kortfristig del av långfristig skuld				18 452 323	13 783 471
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 2 469 856 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut Uttagna pantbrev i fastighet				89 875 000	89 875 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				157 366	136 058
Arbetsgivaravgifter				108 620	93 569
Mervärdesskatt				179 179	-141 656
Övriga kortfristiga skulder				62 883	49 276
				<u>508 048</u>	<u>137 247</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				52 009	27 782
Övriga upplupna kostnader				598 411	669 273
Förutbetalda hyror och avgifter				1 555 473	1 541 509
				<u>2 205 893</u>	<u>2 238 564</u>

op MT JL
S An utk MS
13
JL BA

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Varberg 1913 2024



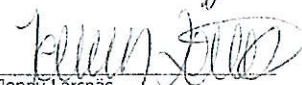
Alie Hatibova



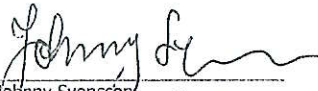
Björn Andersson



Christer Karlsson



Jenny Lärshäs



Johnny Svensson



Lena Jacobson



Magnus Stolt



Markus Thunberg



Matilda Lund



Ove Johansson

Vår revisionsberättelse har 2024 - 03 - 25 avgivits beträffande denna årsredovisning



Per-Olof Svensson



Malin Johannesson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg, org.nr. 749600-1699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Varberg den 25/3 2024



Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Olof Sveinsson
Av föreningen vald revisor

Valberedningen Brf Trädlyckan

Valberedningens förslag på styrelsemedlemmar 2024

Ordförande Magnus Stolt	omval på ett år
Ledamot Lena Strömbom	nyval på två år
Ledamot Markus Thunberg	omval på två år
Ledamot Lena Jacobson	omval på två år
Ledamot Johnny Svensson	valdes 2023 på två år, omval 2025
Ledamot Christer Karlsson	valdes 2023 på två år omval 2025
Ledamot Alie Hatibova	valdes 2023 på två år omval 2025
Revisor Per-Olof Svensson	omval på ett år
Revisor suppleant Jessika Ekstrand	omval på ett år

HSB Göta ledamot Matilda Lund utses av HSB

Årsmötet utser två nya till valberedningen då Lena och Patrik avgår.

Förslag på arvode, att följa inkomstbasbelopp 76 200 kronor

Ordf – 22 % av inkomstbasbeloppet 16 764

Sekreterare 18 % av inkomstbasbeloppet 13 716

Ledamot – 10 % av inkomstbasbeloppet 7 620

Rörligt mötesarvode 837 kr per möte

Timarvode 236 och påbörjad halvtimme 118 kr

Vänliga hälsningar valberedningen

Lena Strömbom och Patrik Carlsson

Uppställning entrédörr

Det finns idag ingen möjlighet att ställa upp entrédörrarna när man ska bära in och ut saker. Att man inte kan ställa upp dörrarna gör det komplicerat när man till exempel ska bära in stora möbler, mycket saker, rensning av förråd/lägenhet eller vid flytt.

Mitt förslag till årsstämman är att lösa så att alla entrédörrar går att ställa upp när det behövs.

Liselott Martinsson
Trädlyckevägen 70
2023-02-24

Kompressor till cykelförråd

Köpa in kompressor till cykelförråd så man enkelt kan pumpa cykeln.
Se bifogad bild på förslag.



Det är en kompressor som är fastkedjad i väggen där man endast kan pumpa cykeldäck. Det ska inte gå att byta munstycken på den. Allt sitter fast så ingen kan flytta eller stjäla det. Det hade varit toppen att ha i cykelförråden så det blir smidigt att pumpa cykeldäcken när man ska iväg. Snabbt och enkelt!

Föreningen har en anställd vaktmästare så tillsyn och skötsel borde inte vara något problem.

Jag tycker årsstämman ska bevilja att köpa in kompressor till minst ett cykelförråd i varje hus.

Liselott Martinsson
Trädlyckevägen 70
2023-02-24

Brf Trädlyckan

Från: Ellinor Vendelskulle <ellinor@vendelskulle.se>
Skickat: den 27 februari 2024 20:25
Till: brf.tradlyckan@telia.com
Ämne: Motion ventilation

Hej

Motion om fortsatt utredning och effektivisering av ventilation.

Vi har i dagarna genomgått besiktning; ovk för vårt ventilationssystem.

Förslag om att fortsatt utreda behov och åtgärder för att förbättra ventilation på trädlyckan; inomhusklimat effekt och energiåtgång.

Det är möjligt att behov och åtgärder redan diskuteras då inlämningsperiod sammanfaller i tid med ovk-arbete och troligen är arbetet kring ventilation inte är klart ännu.

Ellinor Vendelskulle
Trädlyckevägen 108
2024-02-24

Brf Trädlyckan

Från: Ellinor Vendelskulle <ellinor@vendelskulle.se>
Skickat: den 27 februari 2024 20:06
Till: brf.tradlyckan@telia.com
Ämne: Motion grovdammsugare bil

Hej

Motion om förslag att införskaffa en dammsugare för bil städning.

Det hade varit praktiskt och bra att ha en grovdammsugare för dammsugning av bilar i närheten av platsen för biltvätt.

Återvinnings-stationen holmagärde har en som ofta är sönder. Jag har själv aldrig lyckats använda den i fungerande skick. Det hade varit ett fint tillskott av tjänster till vår fina förening.

Förslag att undersöka och i förskaffa bil-dammsugare som föreslås vara inlåst likt vattnet vid tvättrutan.

Ellinor Vendelskulle
Trädlyckevägen 108
2024-02-26



Normalstadgar 2023 för

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB brf Trädlyckan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM FÖRENINGEN

- § 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte
- § 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet
- § 3 Samverkan

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

- § 4 Formkrav vid överlåtelse
- § 5 Rätt till medlemskap
- § 6 Andelsförvärv
- § 7 Familjerättsliga förvärv
- § 8 Rätt att utöva bostadsrätten
- § 9 Prövning av medlemskap
- § 10 Nekat medlemskap

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

- § 11 Insats och årsavgift
- § 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

FÖRENINGSTÄMMAN

- § 13 Räkenskapsår och årsredovisning
- § 14 Föreningsstämma
- § 15 Motioner
- § 16 Kallelse till föreningsstämma
- § 17 Dagordning
- § 18 Rörsträtt, ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Protokoll vid föreningsstämma

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

- § 21 Styrelse
- § 22 Konstituering och firmateckning
- § 23 Beslutsförhet och majoritetskrav
- § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde
- § 25 Revisorer
- § 26 Valberedning

FONDERING OCH UNDERHÅLL

- § 27 Fonder
- § 28 Underhållsplan
- § 29 Vinst eller förlust

BOSTADSRÄTTSPRÅG

- § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 31 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar
- § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra
- § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsätgard
- § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet
- § 36 Avhjälpande av brist
- § 37 Ingrepp i lägenhet
- § 38 Användning av bostadsrätten
- § 39 Tillträde till lägenheten
- § 40 Andrahandsupplåtelse
- § 41 Inrymma utomstående
- § 42 Ändamål med bostadsrätten
- § 43 Avsägelse av bostadsrätt
- § 44 Förverkandegrunder
- § 45 Vissa meddelanden

SÄRSKILDA BESLUT

- § 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
- § 47 Särskilda regler för giltigt beslut
- § 48 Utträde ur HSB
- § 49 Upplösning

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor

----- och -----

FIRMA TECKNARE

NAMNFORTYDLIGANDE

FIRMA TECKNARE

NAMNFORTYDLIGANDE

Anpassning av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §11 och § 27

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg, org.nr. 749600-1699. Styrelsen har sitt säte i Varberg.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

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

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

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

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

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

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

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

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

permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

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

§ 6 Andelsförvärv

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

§ 7 Familjerättsliga förvärv

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

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

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

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

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

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

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

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

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

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

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

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari- 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

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

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

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

§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

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

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning

7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande
18. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. presentation av HSB-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
26. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

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

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter.

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

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman.

Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma.

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

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

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

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

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

§ 25 Revisorer

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

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

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

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

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

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

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

§ 29 Vinst eller förlust

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

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor.
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.

8. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. Eldstäder och braskaminer.
12. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
13. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. Brandvarnare.

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

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Ytterdörr
6. Brevlåda och postbox.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

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

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får

endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpande av brist

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

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

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

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

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

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

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

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

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

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

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

§ 40 Andrahandsupplåtelse

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

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

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

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

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

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§ 44 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

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

6. Ohyra

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

8. Vägrat tillträde

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

9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

10. Brottsligt förfarande

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

11. Olovliga åtgärder

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5, 7-9 och 11

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

Punkt 1-6, 7-9 och 11

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

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

Punkt 2

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

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

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

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

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

Punkt 3 och punkt 11

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

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

Punkt 7

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

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

Punkt 10

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

§ 45 Vissa meddelanden

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

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

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

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

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

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

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

§ 48 Utträde ur HSB

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

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

§ 49 Upplösning

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

Styrelsens utlåtande över motion nr 1 angående **uppställning av entrédörr**. (Bilaga 2.)

Styrelsen har uppfattningen att det billigaste och enklaste sättet att ställa upp entrédörrarna är att använda en träkil.

- Styrelsen yrkar att avslå motionen

Styrelsens utlåtande över motion nr 2 angående **kompressor till cykelförråd**. (Bilaga 3)

Frågan om kompressor har avhandlats vid tidigare tillfällen, även vid en stämma. Med anledningen av säkerhetsfrågor och skötsel av kompressor har styrelsen och en tidigare stämma beslutat att inte installera någon kompressor. Styrelsen kommer undersöka möjligheten att installera en mekanisk cykelpump av liknande modell som Varbergs kommunen använder på olika platser.

- Styrelsen yrkar att avslå motionen

Styrelsens utlåtande över motion nr 3 angående **ventilation**. (Bilaga 4)

Styrelsen delar motionärens uppfattning om översyn av befintligt ventilationssystem. Arbetet med detta pågår och styrelsen har kontakt med olika entreprenörer. Kostnaden kommer att läggas in i kommande budget.

- Styrelsen yrkar bifall till motionen

Styrelsens utlåtande över motion nr 4 **grovdammsugare till bil på tvättplats**. (Bilaga 5)

Styrelsen anser att möjligheten till bilvård inom området är god. Det finns en tvättplats med ett eluttag där boende kan använda en egen dammsugare.

- Styrelsen yrkar avslag till motionen



HSB - där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA!

Medlemmarna i HSB Brf Trädlyckan kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Dag: Torsdagen den 25 april 2024
Tid: 19,00
Plats: Folkets hus, lokal Norrdal

Tag med årsredovisningen till mötet!
Medlemmarnas sammanboende inbjuds också att delta. Vi bjuder på kaffe och fralla!

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman (bilaga 1)
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter (bilaga 1)
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter (bilaga 1)
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant (bilaga 1)
20. val av revisor/er och suppleant (bilaga 1)
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 24.1 Inkommen motion med förslag från medlem angående möjlighet till uppställning entrédörr. Styrelsen yrkar avslag på motionen. (bilaga 2)



HSB – där möjligheterna bor

24.2 Inkommen motion med förslag från medlem att köpa in kompressor till cykelförråd. Styrelsen yrkar avslag på motionen. (bilaga 3)

24.3 Inkommen motion med förslag från medlem att utreda samt effektivisera ventilationen. Styrelsen yrkar bifall till motionen. (bilaga 4)

24.4 Inkommen motion med förslag från medlem att införskaffa grovdammsugare till bil på tvättplats. Styrelsen yrkar avslag på motionen. (bilaga 5)

24.5 Styrelsens förslag till att anta nya stadgar, 2023 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen har anpassat normalstadgarna i följande bestämmelser: §11 och §27. Stadgeförslaget i dess helhet bifogas denna kallelse. (bilaga 6)

25. föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Trädlyckan hälsar er välkomna!