

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Skogstorp i Falkenberg

MEMBER 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. 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 anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar 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 med mark och byggnader.

## 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 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 säkerställer 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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Skogstorp i Falkenberg

Org.nr 716408-0272

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2022-01-01--2022-12-31,**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

## 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.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1984 på fastigheten Skogstorp 16:30 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med adresserna Gullregnsvägen 6 A-F, 8 A-F, 10 A-K, 12 A-H och 14 A-H i Falkenberg. Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	19 st	2 rok	1 255 m <sup>2</sup>
		19 st	3 rok	1 559 m <sup>2</sup>
		38 st		2 814 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	30 st		

Under de senaste åren har följande större underhållsåtgärder genomförts

- 2015, dörr- och fönsterbyte
- 2016, kulvertbyte
- 2017, ny uteplats
- 2018, bytt skadad panel, stolpar vindskydd vid entréer
- 2018, radonmätning
- 2020, målning av allt i fasader, takutsprång och entréer
- 2020, Montering av utkastare på samtliga stuprör
- 2020, Byte av spruckna takpannor och rensning av alla rännor på samtliga byggnader
- 2021, Renovering av balkonger, byte av räcken och målning av balkongplattan
- 2022, Installation av 4 stycken laddplatser för elbilar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Reparationer har under året utförts löpnade under året i normal omfattning.

Stadenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2022-09-07.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Nya garageportar
- Omläggning av asfalterade ytor vid garage och parkering
- Byte av dillfogar
- Målning av grund på huskroppar
- Statusbesiktning av samtliga lägenheter

Styrelsen har begärt hjälp från HSB beträffande ett eventuellt solfångarprojekt som kan genomföras samtidigt med ett byte av planerad takbeläggning på bostadshusen.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 879 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3,0 % från och med 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår då till 905 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 576 499 kr. Under året har föreningen amorterat 413 288 kr. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

### Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB, inklusive momsredovisning.
- Teknisk förvaltning, HSB
- Securitas
- TV och Internet/Bredband 250, Telia
- Fastighetsförsäkring, LF via Söderberg & Partner
- Opigo, fakturering el till brukare av elbilsladdning

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 21 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-23. Frågeställning: Styrelsens förslag att upplåta och utrusta fyra P-platser för laddning av elbilar. På stämman deltog 17 medlemmar därutöver representerades 4 medlemmar med fullmakt, totalt 21 medlemmar var röstberättigade. Föreningsstämman beslutade med 13 röster för förslaget, noll röster emot förslaget och 8 nedlagda röster att bifalla styrelsens förslag.

Vid årets början hade föreningen 49 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 51 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 bonus från HSB Göta.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 2 överlåtelse).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Jan Thell	ledamot, ordförande
Joel Engelbrektsson	ledamot vice ordförande
Camilla Välimäki	ledamot, sekreterare
Carina Binnberg	ledamot
Alexander Thorsson	ledamot
Ove Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Thell, Camilla Välimäki och Alexander Thorsson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Thell, Camilla Välimäki, Joel Engelbrektsson och Carina Binnberg, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning.

Revisor har varit Christina Johansson med Iréne Gustavsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Till HSB Götas distriktsstämma valdes på stämman Jan Thell med Joel Engelbrektsson som suppleant.

Valberedning har varit Celestina Wien, sammankallande, samt Tore Nilsson.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettomsättn, Tkr	2 706	2 633	2 594	2 547	2 477
Resultat efter finansiella poster, tkr	711	390	-408	447	573
Balansomslutning, tkr	17 232	16 846	16 786	17 409	17 246
Eget kapital, tkr	6 006	5 296	4 906	5 314	4 868
Soliditet %	35	31	29	31	28
Taxeringsvärde, tkr	39 977	36 996	36 996	36 996	29 350
- varav byggnad, tkr	28 302	25 254	25 254	25 254	21 444
Underhållsfond tkr	3 320	3 091	3 023	3 593	3 207
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	879	865	847	832	812
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 759	3 905	4 017	4 112	4 207
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	65	52	62	68	70

Medlems-	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	792 999	0	3 091 421	1 021 411	389 924
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	389 924	-389 924
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			298 000	-298 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 69 122	69 122	
<b>Årets resultat</b>					<b>710 674</b>
Belopp vid årets utgång	792 999	0	3 320 299	1 182 457	710 674

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 182 457
Årets resultat	710 674
	<u>1 893 132</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 893 132</u>
	1 893 132

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till k 3 320 299.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 706 337	2 632 699
Summa rörelsens intäkter		2 706 337	2 632 699
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 220 583	-1 232 930
Periodiskt underhåll	Not 3	-69 122	-331 900
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 275	-26 650
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-80 144	-87 780
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-423 996	-420 365
Summa rörelsens kostnader		-1 821 120	-2 099 625
<b>Rörelseresultat</b>		<b>885 217</b>	<b>533 074</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 243	3 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 785	-147 087
Summa finansiella poster		-174 542	-143 150
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>710 674</b>	<b>389 924</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>710 674</b>	<b>389 924</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		710 674	389 924
Reservering till fond för yttre underhåll		-298 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		69 122	331 900
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>481 796</b>	<b>321 824</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 12 Not 7 13 438 314	13 807 841
Mark	173 000	173 000
	13 611 314	13 980 841
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	13 611 814	13 981 341
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	23 800	192
Avräkningskonto HSB Göta	2 125 804	1 932 877
Övriga fordringar	Not 9 63 951	35 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 106 538	95 726
	2 320 093	2 064 294
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11 1 300 000	800 000
Summa omsättningstillgångar	3 620 093	2 864 294
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 231 907</b>	<b>16 845 635</b>



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	792 999	792 999	
Fond för yttre underhåll	3 320 299	3 091 421	
	<u>4 113 298</u>	<u>3 884 420</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 182 457	1 021 411	
Årets resultat	710 674	389 924	
	<u>1 893 132</u>	<u>1 411 335</u>	
Summa eget kapital	<u>6 006 430</u>	<u>5 295 756</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>0</u>	<u>4 378 580</u>
		0	4 378 580
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 576 499	6 611 207
Leverantörsskulder		216 213	164 495
Skatteskulder		5 650	2 288
Fond för inre underhåll		105 104	97 909
Övriga skulder	Not 14	15 332	12 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>306 678</u>	<u>283 134</u>
		<u>11 225 477</u>	<u>7 171 300</u>
Summa skulder		<u>11 225 477</u>	<u>11 549 880</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>17 231 907</b></u>	<u><b>16 845 635</b></u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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 anskaffningsvärden 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	1,8
Ombyggnader	2,6

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 framåtriktat.

### 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

1 519 kronor per lägenhet.

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. 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 9 367 196 kr.

### 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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	2 472 120	2 435 496
	Årsavgifter, bostäder	
	80 196	69 748
	Hyror	
	164 017	137 451
	Övriga intäkter	
	2 716 333	2 642 695
	Bruttoomsättning	
	-9 996	-9 996
	Avsatt till inre fond	
	<b>2 706 337</b>	<b>2 632 699</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	168 094	162 990
	Fastighetsskötsel och lokalvård	
	61 599	103 015
	Reparationer	
	318 194	356 777
	El	
	143 533	143 941
	Vatten	
	84 726	74 244
	Sophämtning	
	100 861	111 476
	Kabel-TV, internet	
	74 841	54 307
	Övriga avgifter	
	70 165	71 410
	Fastighetsavgift/fastighetskatt	
	114 033	107 118
	Förvaltningsarvoden	
	84 538	47 652
	Övriga driftskostnader	
	<b>1 220 583</b>	<b>1 232 930</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
	69 122	331 900
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	
	<b>69 122</b>	<b>331 900</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	10 375	9 750
	Extern revisor - BoRevision	
	16 900	16 900
	Medlemsavgifter	
	<b>27 275</b>	<b>26 650</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
	55 250	60 296
	Styrelsearvode	
	3 500	3 000
	Revisorsarvode	
	3 142	5 452
	Löner och andra ersättningar	
	15 929	17 780
	Sociala kostnader	
	77 821	86 528
<b>Övriga anställda</b>		
	2 323	1 252
	Löner och ersättningar	
	2 323	1 252
	<b>80 144</b>	<b>87 780</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
<b>Avskrivningar</b>		
	423 996	420 365
	Byggnader	
	<b>423 996</b>	<b>420 365</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2104				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1984				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 268 203	20 268 203			
Årets investeringar, laddstolpar	54 469	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 322 672	20 268 203			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 460 362	-6 039 997			
Årets avskrivningar	-423 996	-420 365			
Utgående avskrivningar	-6 884 358	-6 460 362			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>13 438 314</b>	<b>13 807 841</b>			
Taxeringsvärde för Skogstorp 16:30					
Byggnad - bostäder	28 000 000	25 000 000			
Byggnad - lokaler	302 000	254 000			
	28 302 000	25 254 000			
Mark - bostäder	11 000 000	11 000 000			
Mark - lokaler	675 000	742 000			
	11 675 000	11 742 000			
Taxeringsvärde totalt	39 977 000	36 996 000			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	63 951	35 499			
	63 951	35 499			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 538	95 726			
	106 538	95 726			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2022-11-04	2023-02-04	3 mån	0,40%	800 000
HSB Göta ek för BOLAG	2022-03-04	2023-03-04	12 mån	0,65%	500 000
					1 300 000
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	710306	1,07%	2023-10-30	2 682 500	2 682 500
Stadshypotek AB	513097	1,45%	2023-06-30	1 621 083	1 621 083
Stadshypotek AB	633343	3,85%	2023-03-01	2 834 352	2 834 352
Stadshypotek AB	653188	3,75%	2023-03-01	3 438 564	3 438 564
				10 576 499	10 576 499
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 510 059

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld</b>	<b>10 576 499</b>	<b>6 611 207</b>
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 413 288 kr.		
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	14 030 000	14 030 000
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	7 673	9 407
Arbetsgivaravgifter	6 511	7 996
Övriga kortfristiga skulder	1 148	-5 136
	<b>15 332</b>	<b>12 267</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	40 338	15 304
Övriga upplupna kostnader	60 366	60 996
Förutbetalda hyror och avgifter	205 974	206 834
	<b>306 678</b>	<b>283 134</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Falkenberg

.....  
Alexander Thorsson.....  
Camilla Välimäki.....  
Carina Binnberg.....  
Ove Johansson.....  
Jan Thell.....  
Joel Engelbrektsson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....  
Christina Johansson  
Av föreningen vald revisor.....  
Carina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogstorp i Falkenberg, org.nr. 716408-0272

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogstorp i Falkenberg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogstorp i Falkenberg för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Johansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Skogstorp i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive

**JAN THELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 17:13:56



**CAMILLA VÄLIMÄKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 17:26:24



**JOEL ENGELBREKTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:20:40



**CARINA BINNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 09:59:45



**OVE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:46:17



**ALEXANDER THORSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:35:35



**CHRISTINA JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 17:02:41



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:45:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Skogstorp i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTINA JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 17:04:12



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:45:50







**Bostadsrättsförening SKOGSTORP i Falkenberg**

**Föreningsstämmans datum, plats och tid** 2023-06-07 ; Skogstorps Församlingsgård ; klockan 1800

**§ 1 Föreningsstämmans öppnande**

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande *Jan Thell*

**§ 2 Val av stämмоordförande**

Jan Erik Urberg utses att såsom stämмоordförande leda dagens förhandlingar.

**§ 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**

Ordföranden anmäler att Camilla Välimäki har av stämмоordföranden utsetts att föra dagens protokoll.

**§ 4 Godkännande av röstlängd (bilaga 1)**

Genom upprättad förteckning över närvarande medlemmar och representerade bostadsrätter. Förteckningen godkänns gälla som röstlängd för stämman.

**§ 5 Fråga om närvarorätt**

Stämman godkänner samtliga närvarande på stämman.

**§ 6 Godkännande av dagordningen**

Stämman beslutar godkänna dagordningen.

**§ 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet**

Irene Gustavsson och Christina Johansson utses att jämte ordförande justera dagen protokoll.

**§ 8 Val av minst två rösträknare**

Irene Gustavsson och Christina Johansson utses att räkna röster om det krävs.

**§ 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning**

Ordförande påminner om att medlemmarna kallats till föreningsstämman genom anslag med förekommande ärenden ordinarie föreningsstämma, via anslag /utskick till samtliga medlemmar i föreningens fastigheter, dels genom meddelande i styrelsens redovisningshandlingar, vilka angivna dag tillställts samtliga medlemmar.

Om så är fallet förklaras föreningsstämman vara i behörig ordning kallad.

Justerandes signatur

*LG*

*CH*

*CV  
101*

Utdragsbestyrkande

**§ 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning (bilaga 2)**

Styrelsens årsredovisning med däri intagen resultaträkning för verksamhetsåret 2022 samt balansräkning per 2022-12-31 behandlas genom föredrag av underrubrikerna och vid varje sådan rubrik lämnar ordet fritt. Härfter kommenteras förvaltningsberättelsen, resultaträkningen samt balansräkningen. Föreningsstämman beslutar att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna.

**§ 11 Genomgång av revisorernas berättelse**

Christina föredrar revisorernas berättelse över granskningen av förvaltningen och räkenskaperna för verksamhetsåret 2022.

Föreningsstämman beslutar att med godkännande lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

**§ 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning**

Föreningsstämman fastställer de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna.

**§ 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen**

Föreningsstämman beslutar att föreningens disponerade medel per 2022-12-31 fördelas enligt förslag i förvaltningsberättelsen.

**§ 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter**

Föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för förvaltningsperioden.

**§ 15 Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman**

Valberedningen: Celestina och Tore redogör för de arvoden som för närvarande betalas ut till den av föreningen valde revisorn, styrelsen, valberedning och andra förtroendevalda samt presenterar valberedningens förslag att följande arvoden betalas ut för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits: till den av föreningen valde revisor 4500 kr, för samma tid ska enligt valberedningens förslag utgå 30 500 kr till styrelsens ledamöter att inom sig fördela.

För varje beviljat styrelsesammanträde eller annat möte utgår ersättning med 1,5% av Fbb.

Ersättning till styrelseledamot eller annan medlem som utför ej arvoderat arbete åt föreningen föreslås utgå med 0,5% av Fbb/tim. inkl. semesterersättning.

Ersättning till valberedning föreslås utgå med 4000 kr att inom sig fördela.

Ersättning för bilresor föreslås följa HSBs ersättningsnivå för bilresor.

Föreningsstämman bifaller förslagen.

Justerandes signatur

16 | CF | CV | PR

Utdragsbestyrkande

**§ 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**

Föreningsstämman beslutar att styrelsen utöver ordförande ska bestå av högst 5 stycken styrelseledamöter inklusive HSB-ledamoten samt 0 stycken suppleanter.

**§ 17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter**

Föreningsstämman väljer Jan Tell till styrelsens ordförande för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Stämмоordföranden uppmärksammar stämmodeltagarna om att mandattiden vid denna stämma utgår för styrelseledamöterna Camilla Välimäki och Alexander Thorsson .

Valberedningen föreslår som styrelseledamöter i två år Camilla Välimäki och Alexander Thorsson

Till styrelseledamöter för två år väljer stämman Camilla Välimäki och Alexander Thorsson.

Det antecknas att HSB Göta utsett Ove Johansson till styrelseledamot för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

**§ 18 Presentation av HSB-ledamot**

Ove Johansson presenteras.

**§ 19 Beslut om antal revisorer och suppleant**

Föreningsstämman beslutar att bostadsrättsföreningen ska ha 1 stycken revisor samt 1 stycken suppleanter.

**§ 20 Val av revisor/er och suppleant**

Föreningsstämman väljer Christina Johansson till revisor/er och som suppleant

Irene Gustavsson för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

**§ 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen**

Stämman beslutar att antalet ledamöter i valberedning ska vara 3 stycken.

Justerandes signatur

CV

Utdragsbestyrkande



**§ 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande**

Stämman väljer Tore Nilsson och Celestina att utgöra valberedning till nästa föreningsstämma. Till valberedningens ordförande väljer stämman Tore Nilsson.

**§ 23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB**

Ordföranden meddelar att bostadsrättsföreningen har rätt att utse en representant till HSB Götas stämma, jämte en suppleant.

Föreningsstämman beslutade att styrelsen utser föreningens representanter till fullmäktige och representanter i HSB

**§ 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen**

**24.1** Styrelsens förslag att anta nya stadgar, 2023 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsförening. Jämte tillägg i §31, sista stycket, två sista meningarna.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag.

**24.2** Förslag från medlem enligt motion om begränsning av uteplatsernas biologiska mångfald.

Stämman beslutade att motionen är besvarad med följande: Samtliga medlemmar är informerade om att HSB tillhandahåller hjälp för rensning av uteplatser. Styrelsen tvingar ingen till underhåll av uteplats

**24.3** Förslag från medlem enligt motion om gemensamt elnätsabonnemang, så kallat IMD.

Stämman beslutade att motionen är besvarad.

**24.4** Förslag från medlem enligt motion om distribution av stämmoprotokoll.

Stämman beslutade att den som vill ha ett pappersexemplar av stämmoprotokollet hör av sig till Jan.

**24.5** Förslag från medlem enligt motion om rökförbud på balkonger och terrasser.

Efter diskussion begärdes votering.

Stämman beslutade med rösttalet 8 för bifall till motionen och 10 emot, att inte bifalla motionen. Beslut, Inget rökförbud

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



§ 25 Föreningsstämmans avslutande

Stämмоordföranden förklarar föreningsstämman avslutad.

Vid protokollet

Camilla Välimäki

Camilla Välimäki

Protokollförare

Justeras

JAN-ERIK UTHBERG

Ordförande

Justerare

Justerare

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande





NORMALSTADGAR 2011 FÖR

# HSBs BOSTADSRÄTTSS- FÖRENINGAR

VERSION 5



HSB - där möjligheterna bor

# **NORMALSTADGAR 2011 FÖR HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR**

**Version 5**

## **Anpassningar av dessa stadgar**

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: § 17 punkt 23 och § 32 punkt 6.



# Innehållsförteckning

## OM FÖRENINGEN

- § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte
- § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål
- § 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, andelstal 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 Röst rätt, ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Protokoll vid föreningsstämma

## STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

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

## FONDERING OCH UNDERHÅLL

- § 27 Fonder
- § 28 Underhållsplan
- § 29 Över- och underskott

## BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

- § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 31 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar
- § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra
- § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
- § 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 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
- § 47 Särskilda regler för giltigt beslut
- § 48 Utträde ur HSB
- § 49 Upplösning

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor

14/6 - 2017 och 31/5 - 2018

FIRMATECKNARE

*Jan Thell*

NAMNFORTYDLIGANDE

*Jan Thell*

FIRMATECKNARE

*Camilla Vältimäki*

NAMNFORTYDLIGANDE

*Camilla Vältimäki*

# OM FÖRENINGEN

## § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Skogstorp i Falkenberg. Styrelsen har sitt säte i Falkenberg. Organisationsnummer 716408-0272

## § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. 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 uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

## § 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make 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 sammanbode 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 honom 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 landsting 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 ett landsting.

## **§ 6 Andelsförvärv**

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

## **§ 7 Familjerättsliga förvärv**

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

## **§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten**

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

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

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

## **§ 9 Prövning av medlemskap**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

## **§ 10 Nekat medlemskap**

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

# **AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

## **§ 11 Insats, andelstal och årsavgift**

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

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

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

*Dn*

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

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten 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 en 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.

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

# **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 och tilläggsupplysningar.

## **§ 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.

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 får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

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

*Dn*

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## § 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

## Extra föreningsstämma

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

## § 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

## § 19 Röstning

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

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

00

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.  
Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses inte röstning ha skett.

## § 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 stämмоordföranden 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. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

## § 23 Beslutförhet

Styrelsen är beslutför 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 ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

## § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

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 förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

## § 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 fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

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.

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.

*Dp*

## § 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. 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 andelstalet för lägenheten och samtliga andelstal 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 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

# 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.

DD

## § 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.

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 ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. 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 i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
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. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse 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. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.
6. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

### **§ 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 så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 37 Ingrepp i lägenhet**

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

### **§ 38 Användning av bostadsrätten**

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

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

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

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

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

### **§ 39 Tillträde till lägenheten**

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

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

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

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

### **§ 40 Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till 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;

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

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 på annat sätt vanvårdas 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, samt

#### **10. Brottsligt förfarande**

Dn

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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 och 7-9**

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

#### **Punkt 1-6 och 7-9**

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. 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 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**

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen 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 förhållande som avses i punkt 3.

### **Punkt 7**

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. 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 eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## **SÄRSKILDA BESLUT**

### **§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämans 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 rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

*Dn*

#### § 48 Utträde ur HSB

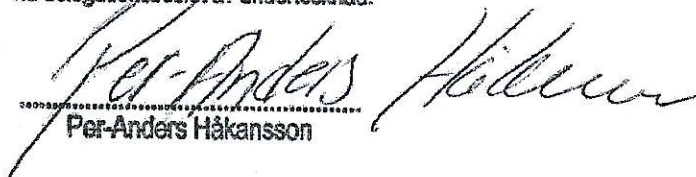
Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

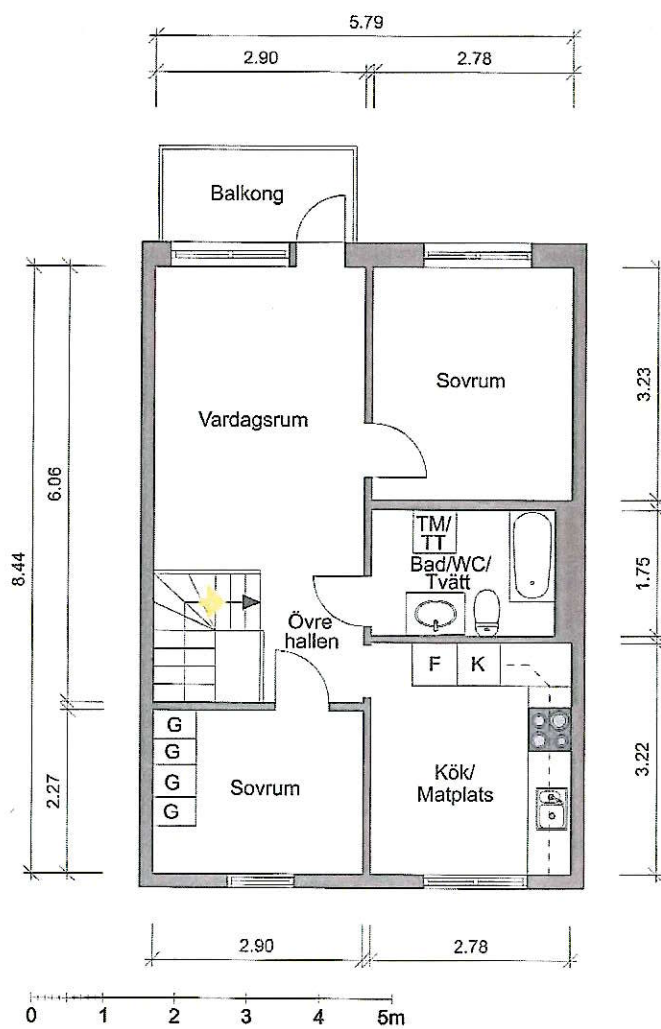
Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

#### § 49 Upplösning

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

**HSB Göta / HSB Riksförbund**  
har denna dag godkänt dessa stadgar  
vid delegationens beslut av undertecknad.

  
.....  
Per-Anders Håkansson



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

