HSB brf Snösätra 229

PROTOKOLL FÖRT VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 22 april 2015

§ 1 Föreningsstämmans öppnande

Styrelsens ordförande, Mikael Grönvoll, hälsar alla välkomna till den ordinarie föreningsstämman avseende räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31, i det följande benämnt räkenskapsåret och förklarar stämman öppnad.

§ 2 Val av stämmoordförande

Hans Jansson föreslås som stämmoordförande.

Beslutas att välja Hans Jansson som stämmoordförande.

§ 3 Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare

Stämmoordföranden anmäler Mikael Grönvoll att föra protokoll.

§ 4 Godkännande av röstlängd

Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar har skett genom avprickning. Tina Heed meddelar att förteckningen upptar 24 röstberättigade medlemmar.
Bilaga 1.

Beslutas att godkänna förteckningen som röstlängd.

§ 5 Godkännande av dagordning

Beslutas att godkänna dagordningen.
Bilaga 2.

§ 6 Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet

Suune Kodu och Jonne Kodu föreslås som protokolljusterare jämte stämmoordföranden.

Beslutas att jämte stämmoordföranden välja Suune Kodu och Jonne Kodu som protokolljusterare.

§ 7 Val av minst två rösträknare

Suune Kodu och Jonne Kodu föreslås som rösträknare.

Beslutas att välja Suune Kodu och Jonne Kodu som rösträknare.

§ 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Kallelsen delades ut 2015-03-28.

Beslutas att stämman är kallad i behörig ordning.

§ 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning

Stämmoordförande går rubrikvis igenom årsredovisningen för räkenskapsåret.
Bilaga 3.

Under redovisningen ges möjlighet för stämmodeltagarna att ställa frågor, som besvaras omgående.

Beslutas att godkänna genomgången och lägga årsredovisningen för räkenskapsåret till handlingarna.

§ 10 Genomgång av revisorernas berättelse

Revisorerna berättelse avseende räkenskapsåret föredras av föreningsvald revisor Srinath Silva.
Bilaga 3.

Beslutas att godkänna genomgången och lägga revisorernas berättelse för räkenskapsåret till handlingarna.

§ 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Beslutas att fastställa resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret.

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

Beslutas att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition för räkenskapsåret enligt den fastställda balansräkningen.

§ 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Beslutas att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Beslutet var enhälligt. Noteras att närvarande styrelseledamöter inte deltog i beslutet.

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

Marianne Karnehammar och Suune Kodu redogjorde för valberedningens förslag.
Bilaga 4.

Beslutas enligt valberedningens förslag.

Det noteras att samtliga beslutade arvoden under denna punkt, gäller från denna föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår att den föreningsvalda styrelsen ska bestå av 6 styrelseledamöter och 1 suppleant. Alexandar Colak föreslår 7 styrelseledamöter.

Beslutas att välja 6 ledamöter och 1 suppleant enligt valberedningens förslag.

§ 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Marianne Karnehammar och Suune Kodu redogjorde för valberedningens förslag på styrelseledamöter och suppleanter:
Bilaga 4.

Ordinarie:	**Mandatperiod:**
Mikael Grönvoll	1 år kvar
Tina Heed	1 år kvar
Tekola Worku	1 år kvar
Johannes Hartvigsson	Nyval 2 år
Herbert Stanley	Nyval 2 år
Björn Larsson	Utses av HSB Stockholm
Suppleant:	
Daniel Krauklis Linder	Nyval 1 år

Utöver valberedningens förslag nominerades även Aleksandar Colak, nyval 2 år.

Beslutas välja nya styrelseledamöter och suppleanter enligt valberedningens förslag.

§ 17 Presentation av HSB-ledamot

Björn Larsson som utsetts av HSB Stockholm som ordinarie styrelseledamot i HSB Brf Snösätra. Mikael presenterar Björns roll kortfattat för stämman och berättar att styrelsen har stöd och hjälp av hela HSBs organisation, både föreningsmässigt och juridiskt via sin HSB-ledamot.

§ 18 Beslut om antal revisorer och suppleant

Marianne Karnehammar redogjorde för valberedningens förslag att välja en ordinarie föreningsvald revisor och en föreningsvald revisorssuppleant.

Beslutas enligt valberedningens förslag.

§ 19 Val av revisor/er och suppleant

Marianne Karnehammar redogjorde för valberedningens förslag angående föreningsvald revisor och revisorssuppleant:
Bilaga 4.

Ordinarie revisor
Suune Kodu Nyval 1 år

Inga ytterligare nomineringar finns avseende föreningsvald revisor.

Beslutas att välja föreningsvald ordinarie revisor enligt valberedningens förslag.

Suppleant
Marianne Holmgren Nyval 1 år

Inga ytterligare nomineringar finns avseende revisorssuppleant.

Beslutas att välja föreningsvald revisorssuppleant enligt valberedningens förslag.

§ 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Valberedningen informerar att man varit tre ledamöter från föregående stämma, och helst ser att valberedningen fortsatt består av tre ledamöter.

Beslutas att valberedningen består av tre ledamöter varav en utses som ordförande i valberedningen.

§ 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Suune Kodu redogjorde för valberedningens förslag till ny valberedning:
Bilaga 4.

Marianne Karnehammar	Omval 1 år, ordförande
Suune Kodu	Omval 1 år
Valery Lemesov	Omval 1 år

Beslutas välja ny valberedning enligt valberedningens förslag.

§ 22 Val av övriga förtroendeuppdrag i föreningen

Suune Kodu redogör kortfattat för övriga förtroendeuppdrag i föreningen och föreslår stämman att utse Marianne Karnehammar till ansvarig för blommorna och att delegera till styrelsen att utse övriga representanter.
Bilaga 4.

Mikael Grönvoll föreslår att styrelsen får mandat att vid behov utse ytterligare personer som ansvariga för blommorna

Beslutas att utse Marianne Karnehammar till ansvarig för blommorna samt att delegera till styrelsen att utse övriga representanter samt vid behov ytterligare personer att ansvara för blommorna.

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

Suune Kodu redogör kortfattat för dessa representanters roll i HSBs parlamentariska organisation och föreslår stämman att delegera till styrelsen att utse dessa representanter.
Bilaga 4.

Beslutas att stämman delegerar till styrelsen att utse dessa representanter.

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

a) Fråga om månadsavgift (Motion 1)
Bilaga 5.

Mikael Grönvoll föredrar styrelsens förslag och därefter ges möjlighet till frågor.

Beslutas i enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad.

b) Fråga om ändring av stadgar i andra läsningen (Styrelseförslag 1)
Bilaga 6.

Mikael Grönvoll föredrar ärendet och därefter ges möjlighet till frågor.

Beslutas att bifalla styrelsens förslag i andra läsningen. Beslutet var enhälligt.

c) Fråga om fastställande av valberedningens instruktion (Styrelseförslag 2)
Bilaga 7.

Johannes Hartvigson föredrar ärendet och därefter ges möjlighet till frågor.

Beslutas att bifalla styrelsens förslag.

d) Fråga om fastställande av revisorernas instruktion (Styrelseförslag 3)
Bilaga 8.

Anna Ekström föredrar ärendet och därefter ges möjlighet till frågor.

Beslutas att bifalla styrelsens förslag.

e) Fråga om ändring av stadgar i första läsningen (Styrelseförslag 4)
Bilaga 9.

Tina Heed föredrar ärendet och därefter ges möjlighet till frågor.

Beslutas att bifalla styrelsens förslag i första läsningen.

§ 25 Föreningsstämmans avslutande

Stämmoordförande Hans Jansson tackade för sig och förklarade stämman avslutad.

Mötet avslutas kl 20:30.

Vid protokollet
Mikael Grönvoll

Hans Jansson	Suune Kodu	Jonne Kodu
Stämmoordförande	Justerare	Justerare

Bilagor:
1. Röstlängd
2. Dagordning
3. Årsredovisning
4. Valberedningens berättelse
5. Motion 1. Månadsavgift.
6. Styrelseförslag nr 1. Förändring av stadgar.
7. Styrelseförslag nr 2. Valberedningens instruktioner.
8. Styrelseförslag nr 3. Revisorernas instruktioner.
9. Styrelseförslag nr 4. Förändring av stadgar.

22 23 24

Förening:	BRF Snösätra 229		

Antal lägenheter: 84 Medlemmar: 97

Namn	Lägenhet	Adress	Ägartyp	Föreningsstämma 2015
Fabbri, Piero	99-2229-1-1-9	Bäverbäcksgränd 4	Huvudägare:	
Pettersson, Greger	99-2229-1-2-4	Bäverbäcksgränd 6	Huvudägare:	
Magnusson, Erik	99-2229-1-3-7	Bäverbäcksgränd 8	Huvudägare:	
Olesh, Iryna	99-2229-1-4-5	Bäverbäcksgränd 10	Huvudägare:	
Nilsson, Calle	99-2229-1-5-5	Bäverbäcksgränd 12	Huvudägare:	
Kodu, Suune	99-2229-1-6-6	Bäverbäcksgränd 14	Huvudägare:	X
Kodu, Hele	99-2229-1-6-6	Bäverbäcksgränd 14	Samägare:	-
Labihountan, Claude	99-2229-1-7-4	Bäverbäcksgränd 16	Huvudägare:	X
Wibe, Marie Annette	99-2229-1-7-4	Bäverbäcksgränd 16	Samägare:	
Hellgren, Sirkka	99-2229-1-8-7	Bäverbäcksgränd 18	Huvudägare:	
Hartvigson, Johannes	99-2229-1-9-6	Bäverbäcksgränd 20	Huvudägare:	X
Beer, Natali Netta	99-2229-1-10-7	Bäverbäcksgränd 22	Huvudägare:	X
Ibrahim, Saadeldin	99-2229-1-10-7	Bäverbäcksgränd 22	Samägare:	-
Nordgren, Bo	99-2229-1-11-8	Bäverbäcksgränd 24	Huvudägare:	
Hagos, Betlehem	99-2229-1-12-3	Bäverbäcksgränd 26	Huvudägare:	X
Takesaki-Kiyohara, Mio	99-2229-1-13-15	Bäverbäcksgränd 28	Huvudägare:	
Makino, Sayaka	99-2229-1-13-15	Bäverbäcksgränd 28	Samägare:	
Erbayraktar, Taygun	99-2229-1-14-8	Bäverbäcksgränd 30	Huvudägare:	
Karlsson, Nathalie	99-2229-1-14-8	Bäverbäcksgränd 30	Samägare:	
Merjdouf, Ismail	99-2229-1-15-10	Bäverbäcksgränd 32	Huvudägare:	
Tskrialashvili, Davit	99-2229-1-16-10	Bäverbäcksgränd 34	Huvudägare:	
Velescu, Oana Alexandra	99-2229-1-16-10	Bäverbäcksgränd 34	Samägare:	
Dalingaros, Theodoros	99-2229-1-17-7	Bäverbäcksgränd 36	Huvudägare:	
Ekström, Anna	99-2229-1-18-10	Bäverbäcksgränd 38	Huvudägare:	X
Aronsson, Maria	99-2229-1-19-1	Bäverbäcksgränd 40	Huvudägare:	X
Prins, Anita	99-2229-1-20-4	Bäverbäcksgränd 42	Huvudägare:	X
Macher, Rosa	99-2229-1-21-7	Bäverbäcksgränd 44	Huvudägare:	
Alsabti Salah Salem, Raod	99-2229-1-22-8	Bäverbäcksgränd 46	Huvudägare:	
Alsuhaili, Mobarak	99-2229-1-22-8	Bäverbäcksgränd 46	Samägare:	
Romanowicz, Jacek	99-2229-1-23-5	Bäverbäcksgränd 48	Huvudägare:	
Silva, Srinath	99-2229-1-24-7	Bäverbäcksgränd 50	Huvudägare:	-
Silva, Dinusha	99-2229-1-24-7	Bäverbäcksgränd 50	Samägare:	X
Lindqvist, Helen	99-2229-1-25-10	Bäverbäcksgränd 52	Huvudägare:	
Grönvoll, Mikael	99-2229-1-26-7	Bäverbäcksgränd 54	Huvudägare:	X
Kleijn, Anna-Karin	99-2229-1-27-5	Bäverbäcksgränd 56	Huvudägare:	
Reyes, Yhonny	99-2229-1-28-7	Bäverbäcksgränd 58	Huvudägare:	
Sokolova, Marina	99-2229-1-29-3	Bäverbäcksgränd 60	Huvudägare:	
Linden, Sauli	99-2229-1-30-8	Bäverbäcksgränd 62	Huvudägare:	
Chimed, Mandakhbayar	99-2229-1-31-5	Bäverbäcksgränd 64	Huvudägare:	
Damdindorj, Bayanbat	99-2229-1-31-5	Bäverbäcksgränd 64	Samägare:	
Soto, Maria	99-2229-1-32-7	Bäverbäcksgränd 66	Huvudägare:	
Tjäder, Magnus	99-2229-1-32-7	Bäverbäcksgränd 66	Samägare:	
Soto Garrafa, Jose Luis	99-2229-1-33-7	Bäverbäcksgränd 68	Huvudägare:	
Gebekova, Kistaman	99-2229-1-34-6	Bäverbäcksgränd 68	Huvudägare:	
Vilches, Magnolia	99-2229-1-35-9	Bäverbäcksgränd 68	Huvudägare:	
Vilches, Eduardo	99-2229-1-35-9	Bäverbäcksgränd 68	Samägare:	
Contreras, Sebastian	99-2229-1-36-10	Bäverbäcksgränd 68	Huvudägare:	

Dadashzade, Lena	99-2229-1-37-9	Bäverbäcksgränd 68	Huvudägare:	
Tagliano, Rosa	99-2229-1-38-4	Bäverbäcksgränd 68	Huvudägare:	
Rekibi, Abdallah	99-2229-1-39-7	Bäverbäcksgränd 68	Huvudägare:	X
Haiman, Vjekoslav	99-2229-1-40-2	Bäverbäcksgränd 68	Huvudägare:	X
Haiman, Tosca	99-2229-1-40-2	Bäverbäcksgränd 68	Samägare:	
Colak, Aleksandar	99-2229-1-41-6	Bäverbäcksgränd 70	Huvudägare:	X
Säinas, Linda	99-2229-1-41-6	Bäverbäcksgränd 70	Samägare:	
Backgård, Lena	99-2229-1-42-6	Bäverbäcksgränd 70	Huvudägare:	
Heed, Christina	99-2229-1-43-4	Bäverbäcksgränd 70	Huvudägare:	X
Muratovic, Amir	99-2229-1-44-4	Bäverbäcksgränd 70	Huvudägare:	X
Cirkic, Amela	99-2229-1-44-4	Bäverbäcksgränd 70	Samägare:	
Linnett, Gerald	99-2229-1-45-8	Bäverbäcksgränd 70	Huvudägare:	
Bolin, Daniel	99-2229-1-46-8	Bäverbäcksgränd 70	Huvudägare:	
Persson, Sara	99-2229-1-46-8	Bäverbäcksgränd 70	Samägare:	
Torres Torres, Guillermo	99-2229-1-47-7	Bäverbäcksgränd 70	Huvudägare:	X
Morales Rivas, Maria	99-2229-1-47-7	Bäverbäcksgränd 70	Samägare:	
Thorselius, Sven	99-2229-1-48-1	Bäverbäcksgränd 70	Huvudägare:	
Hu, Shuxia	99-2229-1-49-8	Bäverbäcksgränd 72	Huvudägare:	
Pååg, Göran	99-2229-1-50-3	Bäverbäcksgränd 72	Huvudägare:	X
Ivanova, Julia	99-2229-1-51-4	Bäverbäcksgränd 72	Huvudägare:	
Cavedoni, Lennart	99-2229-1-52-5	Bäverbäcksgränd 72	Huvudägare:	
Herbert, Stanley	99-2229-1-53-7	Bäverbäcksgränd 72	Huvudägare:	X
Johansson, Tobias	99-2229-1-54-5	Bäverbäcksgränd 72	Huvudägare:	
Bergman, Kjell	99-2229-1-55-2	Bäverbäcksgränd 72	Huvudägare:	
Lemessov, Valeri	99-2229-1-56-5	Bäverbäcksgränd 74	Huvudägare:	
Lemessova, Elena	99-2229-1-56-5	Bäverbäcksgränd 74	Samägare:	
Westerlund, Ann	99-2229-1-57-4	Bäverbäcksgränd 76	Huvudägare:	
Kodu, Jonne	99-2229-1-58-3	Bäverbäcksgränd 78	Huvudägare:	X +1
Kodu, Inga	99-2229-1-58-3	Bäverbäcksgränd 78	Samägare:	
Krauklis, Daniel	99-2229-1-59-4	Bäverbäcksgränd 78	Huvudägare:	X
Kampatan, Bangon	99-2229-1-60-5	Bäverbäcksgränd 78	Huvudägare:	
Rus, Jan	99-2229-1-61-9	Bäverbäcksgränd 78	Huvudägare:	
Öhman, Kjell	99-2229-1-62-6	Bäverbäcksgränd 78	Huvudägare:	
Arslan, Cihan	99-2229-1-63-10	Bäverbäcksgränd 78	Huvudägare:	
Arslan, Gonca	99-2229-1-63-10	Bäverbäcksgränd 78	Samägare:	
Carrington, Denice	99-2229-1-64-9	Bäverbäcksgränd 78	Huvudägare:	
Andersson, Linus	99-2229-1-65-5	Bäverbäcksgränd 80	Huvudägare:	
Hellberg, Therese Margare	99-2229-1-65-5	Bäverbäcksgränd 80	Samägare:	
Belov, Maksim	99-2229-1-66-10	Bäverbäcksgränd 82	Huvudägare:	
Nossoreva, Svetlana	99-2229-1-66-10	Bäverbäcksgränd 82	Samägare:	
Borud, Daniel	99-2229-1-67-3	Bäverbäcksgränd 84	Huvudägare:	
Kellerman, Fanny	99-2229-1-68-3	Bäverbäcksgränd 84	Huvudägare:	
Kellerman, Hans	99-2229-1-68-3	Bäverbäcksgränd 84	Samägare:	
Durakovic, Dzemilia	99-2229-1-69-4	Bäverbäcksgränd 84	Huvudägare:	X
Ghebremicael, Johannes	99-2229-1-70-2	Bäverbäcksgränd 84	Huvudägare:	X
Kahfai, Hiavbbo Teka	99-2229-1-70-2	Bäverbäcksgränd 84	Samägare:	
Hopfinger, Ludwika	99-2229-1-71-2	Bäverbäcksgränd 84	Huvudägare:	X
Bach, Bozena	99-2229-1-72-4	Bäverbäcksgränd 84	Huvudägare:	
Szostak, Katarzyna	99-2229-1-73-4	Bäverbäcksgränd 84	Huvudägare:	
Karnehammar, Marianne	99-2229-1-74-3	Bäverbäcksgränd 84	Huvudägare:	X 2

Exported 2015-04-22

DAGORDNING - förslag

§1. Föreningsstämmans öppnande
§2. Val av stämmoordförande
§3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
§4. Godkännande av röstlängd
§5. Godkännande av dagordning
§6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
§7. Val av minst två rösträknare
§8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
§9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
§10. Genomgång av revisorernas berättelse
§11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
§12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
§13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
§14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
§15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
§16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
§17. Presentation av HSB-ledamot
§18. Beslut om antal revisorer och suppleant
§19. Val av revisor/er och suppleant
§20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
§21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
§22. Val av övriga förtroendeuppdrag i föreningen.
§23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
§24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
    a) Motion 1 ang. månadsavgift.
    b) Fråga om ändring av stadgar avseende §§ 11, 12, 27, 31, 32, 40 och 44 i andra läsningen (Styrelseförslag 1)
    c) Fråga om valberedningens instruktion (Styrelseförslag 2)
    d) Fråga om revisorernas instruktion (Styrelseförslag 3)
    e) Fråga om ändring av stadgar avseende § 19 i första läsningen (Styrelseförslag 4)
§25. Föreningsstämmans avslutande

Bilaga 3
Ordianrie stämma 2015-04-22

HSB BRF SNÖSÄTRA

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

  Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Org.nr: 716417-7995

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Snösätra 229

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Snösätra nr 229 i Stockholm (716417-7995), får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till 2014-12-31.

Föreningen bildades 1982-04-16 och registrerades 1982-07-05

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Allmänt

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten kvarteret Bäverkolonin nr 3 i Vantörs stadsdel. Av föreningens 74 lägenheter upplåts samtliga 74 med bostadsrätt. Fastigheterna byggdes 1982.

Fastigheten med tillhörande byggnader är fullvärdesförsäkrade i *Trygg Hansa*. I försäkringen ingår bl.a. momenten styrelseansvar, kollektivt bostadsrättstillägg samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2014-09-18. Med på besiktningen var föreningens förvaltare, representant från styrelsen samt fastighetsskötaren. En större del av det planerade underhållet för 2015 visade sig kunna skjutas några år framåt. I övrigt framkom endast mindre brister.

Lägenheter, lokaler och parkering

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 97 medlemmar fördelade på 74 lägenheter varav 10 överlåtits under året. Högsta överlåtelsepriset var 19 075 kr/m² och det lägsta överlåtelsepriset var 15 060 kr/m². I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Lägenheter	**2:or**	**3:or**	**4:or**	**5:or**	**Totalt**
Antal	21 st	22 st	24 st	7 st	74 st
Yta tot	1 379,5 m²	1 839,5 m²	2 317,0 m²	767,0 m²	6 303 m²
Snittavgift	4 568 kr	5 489 kr	6 360 kr	7 083 kr	798 kr/ m²

Under året har styrelsen godkänt tre andrahandsupplåtelser av lägenheter. Observera att all upplåtelse av lägenhet i andra hand måste vara godkänd av föreningens styrelse.

Brf Snösätra 229

Föreningen ingår i en parkeringssamfällighet med *IKANO* och *Brf. Dammen*. Genom detta samarbete kan medlemmar i föreningen hyra parkeringsplatser i garagebyggnaden på Bäverbäcksgränd. Kostnaden för att hyra en p-plats den 31 december 2014 var 361 kr/månad och med inhägnad 451 kr/månad. Alla p-platser administreras av *ISS Facility Services AB*. Fastighetsskötseln utförs av Växthuset Utveckling AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-10. På föreningsstämman deltog 18 ordinarie medlemmar samt att det inkommit 3 fullmakter.
Extra stämma hölls 2014-11-27 där fråga om ändring av stadgarna behandlades i första läsningen. På extra stämman deltog 9 ordinarie medlemmar.

Styrelsen

Mikael Grönvoll	ordförande
Tina Heed	vice ordförande
Daniel Krauklis	sekreterare
Tekola Worku	ledamot
Anna Ekström	ledamot
Björn Larsson	ledamot, utsedd av HSB Stockholm
Ann Westerlund Arian	suppleant
Johannes Hartvigson	suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit ett konstituerande möte och 11 protokollförda ordinarie sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit *Srinath Silva* med *Suune Kodu* som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor hos *BoRevision AB*, utsedd av HSB Riksförbund.

Ombud vid HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt Söderort var Mikael Grönvoll.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av *Marianne Karnehammar* som ordförande samt *Suune Kodu* och *Valery Lemesov*.

Förvaltning

Administrativ förvaltning har skötts av HSB Stockholm
Förvaltare under året har varit *Marie Jerwheim*, HSB Stockholm.
Ekonomisk förvaltare har varit *Elena Kader*, HSB Stockholm.
Föreningens fastighetsskötsel har under året hanterats av *Växthuset Utveckling AB*.
Trappstädning har skötts av *Tarjas AB*.
Under året har *Växthuset Utveckling AB* ansvarat för fastighetsskötsel, gårdsskötsel samt snöröjning.
NP-gruppen har svarat för takskottningen.

Brf Snösätra 229

Ekonomi

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	5 314	5 186	5 068	5 042	4 972
Rörelseresultat, tkr	719	189	1 320	1 327	1 371
Resultat efter finansiella poster, tkr	-95	-681	263	255	509
Eget kapital, tkr	10 207	10 303	10 984	10 721	10 456
Taxeringsvärde, tkr	77 047	77 047	71 600	71 600	71 600
- varav byggnad, tkr	50 038	50 038	48 000	48 000	48 000
Soliditet % (eget kapital/tillgångar)	23,2 %	24,6 %	25,5 %	24,8 %	23,6 %
Balansomslutning tkr	43 966	41 832	43 066	43 142	44 351
Avgiftsbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	798	782	774	774	774
Bankskuld, kr/m^2 bostadsrättsyta	5 125	4 844	4 911	4 968	5 022
Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)	43,8 %	39,6 %	43,2 %	43,7 %	44,2 %
Avsättning yttre fond, kr/m^2	76	78	60	95	97
Ianspråktagande yttre fond, kr/ m^2	77	258	13	14	17
Kapitaltillskott från medlemmar, tkr	0	0	0	0	0
Avskrivning, kr/m^2	147	94	95	80	72
Drifts-/personalkostnader, kr/m^2	485	420	471	480	468
Räntekostnader, kr/m^2	133	145	176	176	139
Fond för yttre underhåll, tkr	3 235	3 238	4 370	3 860	3 351

En snittlägenhet på 85 m^2 kan förenklat sägas vara belånad med 435 625 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 85 m^2 belöper en månadsavgift om ca 5 652 kr/månad. Av avgiften från en snittlägenhet går ca 3 800 kr/månad åt att betala föreningens driftskostnader. Av avgiften från en snittlägenhet går ca 900 kr/månad åt att betala föreningens räntekostnader. Resterande del av det som betalas in används till att på lång sikt underhålla fastigheten eller med andra ord att betala för fastighetens förbrukande.

Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,5 % av årsavgifterna samt ett höjningsbehov av tappvarmvattnet med 1 kr/m^3 till 48 kr/m^3. Styrelsen beslöt att höja avgifterna fr.o.m. 2015-01-01.

Med tanke på att stambyte är planerat att ske år 2023 har styrelsen fattat ett långsiktigt beslut att årligen fram till år 2023 höja årsavgifterna med 1,5 % per år i syfte att dels bygga upp ett kapital inför stambytet samt dels att det i samband med stambytet inte ska behöva ske några drastiska höjningar av årsavgifterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 305 237 kr. Under året har föreningen amorterat 426 000 kr. vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 76 år.

Brf Snösätra 229

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar:

Byte av ventilation (2007 – 2008), ny lekplats (2008), uteplatser (2009), porttelefoner (2009), nya tvättmaskiner (2009), nytt låssystem (2009), nya lysarmaturer (2009), mätning av tappvarmvatten (2010), takrenovering (2010), stamspolning (2010), OVK (2011), nya torktumlare och torkskåp (2011), tilläggsisolering på vindarna (2011), sparperlatorer (2011), prognosstyrning (2012), renovering av gästrummet (2012), renovering av balkongerna (2013).

Väsentliga händelser under året

Ombyggnader och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Garantibesiktning av ventilationen

Garantitiden för ventilationsanläggningen löpte ut den 21 april 2013. Med anledning av detta genomfördes en garantibesiktning den 11 april 2013 med påföljande ombesiktning den 3 juni 2013. Vid ombesiktningen kvarstod de flesta brister, som i huvudsak handlar om ej utförda arbeten under garantitiden. Under 2014 reglerades detta genom att föreningen och entreprenören förlikades genom att entreprenören betalade drygt 31 000 kr till föreningen.

Renovering av hissarna

Samtliga sex hissar är i behov av att rustas upp till följd av nya säkerhetsbestämmelser. Under året hanns två av hissarna med, port 70 och port 84. Övriga fyra kommer att åtgärdas under första kvartalet 2015.

Upprustningen består bl.a. i följande:

- Innerdörrar
- Nya knappar med ljud- och ljusindikeringar
- Ny våningsvisare
- Röst som talar om vilken våning man är på
- Ny typ av nödtelefon

Utöver detta kommer en hel del även att bytas ut i maskinrummen och i hisschakten.

Kostnaden uppgår till 380 000 kr. per hiss. Med andra ord en totalkostnad på 2 280 000 kr. Medel för detta finns inte avsatt i någon fond vilket innebär att föreningen har tagit lån för att finansiera det här arbetet. Detta medför således ökade kostnader för föreningen i form av räntekostnader.

Brf Snösätra 229

Byte av undercentral

Under våren och sommaren byttes hela undercentralen ut. Den nya undercentralen slutbesiktigades och togs i drift den 25 augusti.

I slutet av vintern visade det sig att vårt varmvatten var grönt. Orsaken till detta var ett läckage i värmeväxlaren i undercentralen som innebär att fjärrvärmevattnet från Fortum som värmer upp vårt varmvatten läckte in i tappvarmvattnet. Den gröna färgen i varmvattnet är helt ofarlig. Det är Fortum som tillsatt färgen just för att man ska kunna upptäcka sådana här läckage. Kallvattnet påverkades inte av detta.

Styrelsen hade att ta ställning till att enbart byta den trasiga värmeväxlaren till en kostnad på 132 000 kr. eller att byta ut hela undercentralen till en kostnad på 376 750 kr. Med tanke på att båda värmeväxlarna var lika gamla och att all annan utrustning också var till åren beslutades att ta ett helhetsgrepp när det ändå skulle göras ett arbete där. Att bara byta den ena värmeväxlaren och sedan byta ut de andra komponenterna allt eftersom de går sönder bedömdes som ett dyrare och mindre effektivt alternativ.

OVK

I år var det dags för föreningen att göra en s.k. OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) vilket bl.a. innebär resning av ventilationskanaler, mätning av luftflödet och injustering i alla lägenheter.

Efter utvärdering av inkomna offerter beslutades att anlita företaget Inspecta. Offererat pris var 136 000 kr.

Då det varit svårt att få tillträde till flera lägenheter samt att entreprenören vidtagit en del mindre lyckade åtgärder har detta arbete inte kunnat slutföras under året. Fortsättning följer under 2015.

Vår förening har ett så kallat FTX-system (roterande värmeväxlare med värmeåtervinning) vilket innebär att OVK ska göras vart tredje år.

Lägenhetssyn

Under året har styrelsen låtit genomföra en lägenhetssyn av samtliga lägenheter med hjälp av HSB Konsult.

Den främsta anledningen till att styrelsen har valt att genomföra lägenhetssynen är för att vi de senaste åren har haft en del fuktskador. Och lyckas vi nu hitta brister som kan åtgärdas innan det uppstår en skada så är mycket vunnet både för föreningen och för medlemmarna. Då denna lägenhetssyn blev klar sent på året finns i skrivande stund ingen sammanställd information om status på våra lägenheter. Det finns all anledning att återkomma när styrelsen fått rapporten.

Offererat pris på lägenhetssynen var 80 000 kr.

Brf Snösätra 229

Aktiviteter
Två städdagar genomfördes under året, en på våren och en på hösten, där medlemmar från ca 20 lägenheter deltog vid varje tillfälle. Gården fick en uppfräschning samt att lösa föremål i trapphus och källare omhändertogs.

Föreningen hade en gemensam kräftskiva på gården där ca 20 medlemmar från 14 lägenheter deltog.

Styrelsen har genomfört ett möte med nyinflyttade medlemmar.

Under året har föreningens informationstidning Bävernytt kommit ut 3 ggr.

Hemsidan har under året uppdaterats av *Mikael Grönvoll*.

Förväntad framtida utveckling

- Fortsatt upprusning av hissarna
- Fortsatt OVK
- Oljning av trästaketet
- Stamspolning

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

I dagsläget ser styrelsen inga kända risker av väsentlig art.

En känd osäkerhetsfaktor är i vilket skick stammarna är och om bytet av dem behöver tidigareläggas eller om det går att skjuta på det arbetet. Kopplat till detta är även osäkerheten över vilka tekniker som står till buds den dagen det är dags att genomföra detta. I samband med stamspolningen under 2015 räknar styrelsen med att få ett bättre underlag ang. statusen på stammarna.

En annan känd osäkerhetsfaktor är statusen på lägenheternas våtutrymmen. I och med lägenhetssynen som slutförs 2015 kommer styrelsen att få större kännedom om våtutrymmenas skick.

Samfälligheterna

Sopsugssamfälligheten
Totalt består samfälligheten av 12 medlemmar varav vår förening har 7 033 andelar av totalt 306 756 vilket motsvarar ca 2,29 %. Styrelsen bestått av representanter från bl a AB Familjebostäder, AB Svenska bostäder, Brf Dammen och IKANO. Vår förening har inte varit representerad i styrelsen under året.

Anläggningen som togs i bruk 1984 har under året fungerat bra men under sommaren inträffade en åskskada. Reparationer och åtgärder för att klara sophantering under driftstoppet kostade 1,4 mkr. Det pågår ännu förhandlingar med försäkringsbolaget men det är oklart om någon ersättning kommer att utbetalas.

Åskskadan innebar att samfälligheten tvingades göra en extra debitering under 4:e kvartalet. För vår del innebar det en merkostnad på dryga 30 000 kr.

Det har under flera år varit problem med soplukt från sopsugsterminalen vilket resulterat i anmälningar till Miljöförvaltningen. Trots omfattande åtgärder med ett mycket stort kolfilter och en ejektorhuv från utblås av processluft har problemet inte blivit löst. Det som nu återstår är en hög skorsten. Utförande och kostnad för detta är ännu okänd.

Under 2012 gjordes en utredning om sopugen av konsultföretaget Grontmij. Utredningen visade att det är tekniskt möjligt att avveckla anläggningen men att detta kräver investeringar på ca 25-30 mkr och att det innebär avsevärt längre gångvägar för många boende för att slänga sitt hushållsavfall.

Styrelsen för sopsugsamfälligheten beslöt vid sitt möte i februari 2014 att bordlägga ärendet tills vidare.

Förutom kostnaden för åskskadan är samfällighetens ekonomi stabil och det finns under det närmaste året inte skäl att höja utdebitering. Samfälligheten har ett fullserviceavtal med Envac som löper till utgången av 2015.

Parkering och Garagesamfälligheten
Parkering i Snösätra samfällighetsförening förvaltar parkeringshusen belägna på tomträtterna Bävernätet 1 och Bäverhyddan 2 i Snösätra. Följande delägare ingår i samfälligheten: Ikano Bostad Stockholm AB 67,76 %, HSB Brf Snösätra nr. 229 13,86 % och HSB Brf Dammen i Stockholm 18,38 %.

Styrelsen för parkering består av 3 ledamöter från Ikano Bostad, 1 ledamot från HSB Brf Dammen och 1 ledamot från HSB Snösätra nr 229 samt 2 suppleanter.
Garagebyggnaderna är försäkrade genom IKANO Bostad Stockholm AB fastighetsförsäkring och Brandkontoret. Samfälligheten har tecknat ett nytt avtal med Securitas Bevakning fr.o.m. 2014-07-01 p.g.a. ökade inbrott i p-huset.
P-vaktbolaget P-service tog över kontrollen av parkeringsplatserna den 1 juli då Q-park inte fick förnyat förtroende.
Samfällighetsföreningen har anlitat ISS för hantering av samfällighetens administration och ekonomi samt Växthuset Utveckling AB för fastighetsskötseln sedan 2014-07-01.

Under året har sandsopning skett i båda garagen och byte av ventilationstrummor har skett i garaget på Bäverdammsgränd.

Garaget på Bäverbäcksgränd är fullt uthyrt med 3 i kö och garaget på Bäverdammsgränd har 7 st. lediga platser.

Brf Snösätra 229

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat reslutat 2013 före extra reservering till yttre fond	2 255 493
Årets resultat	-95 611
Överföring till yttre fond enligt underhållsplan	-480 000
Uttag ur yttre fond	483 043
Summa till stämmans förfogande	**2 162 925**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning 2014	2 162 925

Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 314 332	5 185 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 786 616	-2 424 870
Övriga externa kostnader	Not 3	-128 200	-130 052
Planerat underhåll		-483 043	-1 626 174
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-270 244	-222 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-926 951	-593 266
Summa rörelsekostnader		-4 595 054	-4 997 116
Rörelseresultat		**719 278**	**188 760**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 842	42 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-839 732	-912 646
Summa finansiella poster		-814 889	-869 657
Årets resultat		**-95 611**	**-680 897**

Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	38 630 758	39 552 635
Inventarier och maskiner	Not 8	0	5 074
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 143 669	0
		39 774 427	39 557 709
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		39 774 927	39 558 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 775	22 000
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 002 329	636 449
Placeringskonto HSB Stockholm		1 661 728	308 463
Aktuell skattefordran		7 208	5 272
Övriga fordringar	Not 11	82 715	613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	224 817	295 127
		2 984 572	1 267 924
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 200 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	6 323	6 323
Summa omsättningstillgångar		4 190 895	2 274 247
Summa tillgångar		**43 965 822**	**41 832 456**

Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 513 100	4 513 100
Yttre underhållsfond		3 531 629	4 666 846
		8 044 729	9 179 946
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 258 536	1 804 216
Årets resultat		-95 611	-680 897
		2 162 925	1 123 319
Summa eget kapital		10 207 654	10 303 265
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	32 305 237	30 531 243
Leverantörsskulder		653 562	251 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	799 369	746 649
Summa skulder		33 758 168	31 529 190
Summa eget kapital och skulder		**43 965 822**	**41 832 456**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		32 442 000	31 775 000
Summa ställda säkerheter		**32 442 000**	**31 775 000**
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-95 611	-680 897
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	926 951	593 266
Kassaflöde från löpande verksamhet	831 340	-87 631
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 497	-74 752
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	454 984	-132 013
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 288 820	-294 396
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 143 669	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 143 669	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 773 994	-420 874
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 773 994	-420 874
Årets kassaflöde	**1 919 145**	**-715 270**
Likvida medel vid årets början	**1 951 235**	**2 629 004**
Likvida medel vid årets slut	**3 870 380**	**1 913 735**

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

Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,07 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 26 056 051 kr.

Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	5 026 812	4 928 256
	Årsavgifter vatten	119 592	157 689
	Hyror	8 560	4 560
	Bredband	110 000	43 250
	Övriga intäkter	49 368	52 121
	Bruttoomsättning	5 314 332	5 185 876
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	349 187	389 192
	Reparationer	422 217	385 537
	El	143 058	217 066
	Uppvärmning	521 644	528 245
	Vatten	179 647	127 120
	Sophämtning	196 725	20 726
	Fastighetsförsäkring	64 376	56 623
	Kabel-TV och bredband	186 655	132 802
	Fastighetsskatt	90 663	89 996
	Förvaltningsarvoden	263 906	258 142
	Tomträttsavgäld	340 500	195 000
	Övriga driftskostnader	28 038	24 421
		2 786 616	**2 424 870**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Hyror och arrenden	0	330
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 183	20 446
	Administrationskostnader	62 492	59 969
	Extern revision	8 700	8 375
	Konsultkostnader	18 425	31 532
	Medlemsavgifter	13 400	9 400
		128 200	**130 052**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	133 200	132 000
	Revisionsarvode	5 885	5 720
	Övriga arvoden	17 675	12 600
	Sociala avgifter	47 862	41 363
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	Övriga personalkostnader	65 172	30 621
		270 244	**222 754**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	719	1 312
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 265	8 463
	Ränteintäkter HSB bunden placering	20 483	25 448
	Övriga ränteintäkter	376	7 766
		24 842	**42 989**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	824 832	912 646
	Övriga räntekostnader	14 900	0
		839 732	**912 646**

Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	44 655 476	44 655 476
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44 655 476**	**44 655 476**
	Ingående avskrivningar	-5 102 841	-4 514 652
	Årets avskrivningar	-921 877	-588 189
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 024 718**	**-5 102 841**
	Utgående bokfört värde	**38 630 758**	**39 552 635**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	38 000	38 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 000	9 000
	Summa taxeringsvärde	**77 047 000**	**77 047 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	343 060	343 060
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**343 060**	**343 060**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-337 986	-332 909
	Årets avskrivningar	-5 074	-5 077
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-343 060**	**-337 986**
	Bokfört värde	**0**	**5 074**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	0	37 500
	Årets investeringar	1 143 669	0
	Omklassificering	0	-37 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 143 669**	**0**
Not 10	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	82 715	613
		82 715	**613**

Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Noter		2014-12-31	2013-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	223 942	293 210
Upplupna intäkter	875	1 917
	224 817	**295 127**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 200 000	1 000 000
	1 200 000	**1 000 000**

Not 14 Kassa och bank

Handelsbanken	6 323	6 323
	6 323	**6 323**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 513 100	0	4 666 846	1 804 216	-680 897
Resultatdisposition			-1 135 217	454 320	680 897
Årets resultat					-95 611
Belopp vid årets slut	**4 513 100**	**0**	**3 531 629**	**2 258 536**	**-95 611**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	367955	3,09%	2015-09-01	5 137 008	95 504
Stadshypotek	652229	2,93%	2016-09-01	5 219 805	107 624
Stadshypotek	774416	2,01%	2017-09-01	5 677 500	50 000
Stadshypotek	774417	2,16%	2018-09-01	5 134 634	95 504
Stadshypotek	774418	1,82%	2016-09-01	8 936 290	90 000
Stadshypotek	812250	1,95%	2015-01-14	2 200 000	20 000
				32 305 237	**458 632**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	31 846 605
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	30 012 077

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	47 600	46 777
Förutbetalda hyror och avgifter	401 307	383 363
Övriga upplupna kostnader	350 462	316 509
	799 369	**746 649**

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

Org Nr: 716417-7995

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Noter	**2014-12-31**	**2013-12-31**

Stockholm, den .....

Anna Ekström	Björn Larsson	Christina Heed
Daniel Krauklis	Mikael Grönvoll	Tekola Worku

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm, org.nr. 716417-7995

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

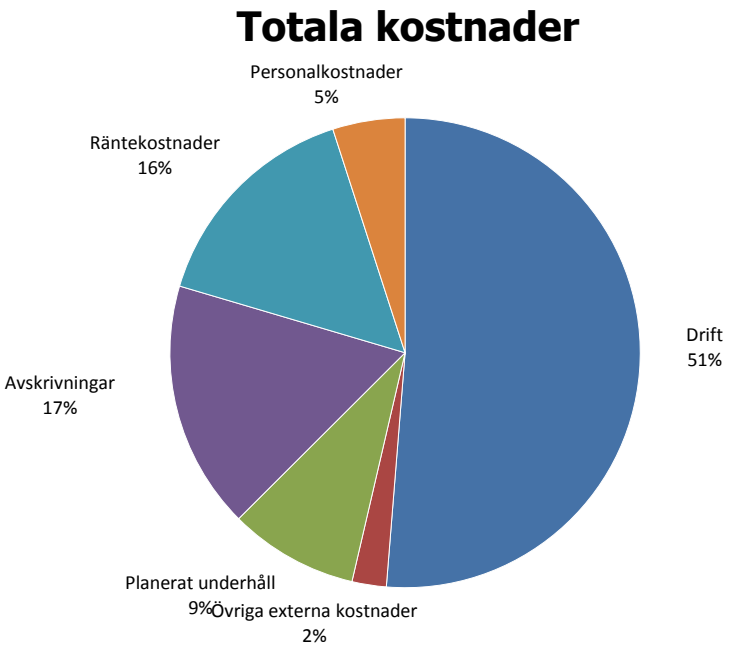
Uttalanden

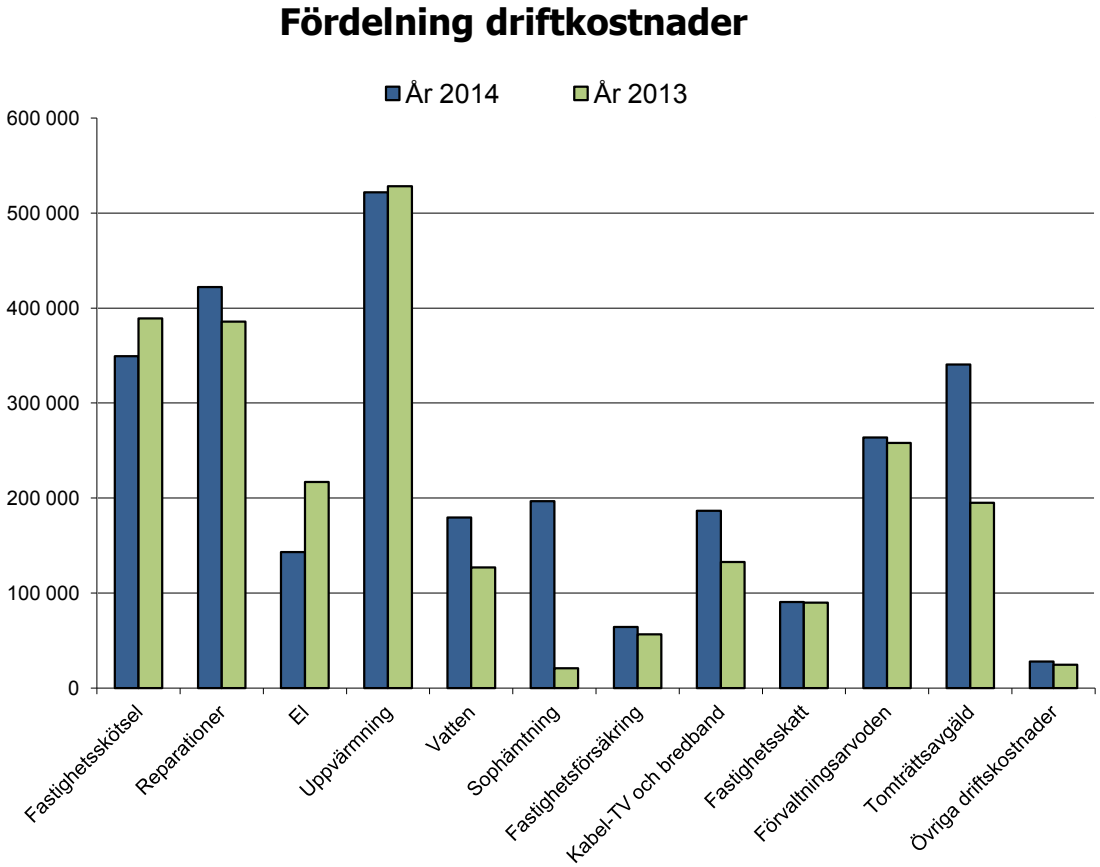
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den /

Av föreningen vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm





Fullmakt

Varje medlem har en röst.
Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.
Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.
Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ……. Datum …….....

Fullmakt för ……

att företräda bostadsrättshavaren ……

Lägenhetsnummer ……..…….. i brf ……...……...

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

…….

(Namnförtydligande) …….....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

BERÄTTELSE FRÅN VALBEREDNINGEN
HSB Snösätra 2229

Valberedningen har följande berättelse att avge inför föreningens årsstämma den 22 april 2015.

Valberedningens arbetssätt

Valberedning skall under året följa arbetet inom föreningen och hålla sådana kontakter med styrelse och medlemmar att valberedningens arbete med att föreslå ledamöter till styrelse mm underlättas.

Valberedningens uppgifter

Valberedningen skall lägga förslag till föreningsstämman beträffande dels ledamöter till föreningens styrelse, revisor samt valberedning, dels övriga arbetsuppgifter som stämman ålägger dem.

Valberedningens sammansättning

Föreningens valberedning består av 3 personer, varav en är sammankallande:

- **Marianne Karnehammar**, valberedningens ordförande, tel. 073-761 50 02
  Adress: Bäverbäcksgränd 84

- **Suune Kodu**, tel. 076-049 16 06
  Adress: Bäverbäcksgränd 14

- **Valeri Lemessov**, tel. 070-251 59 03
  Adress: Bäverbäcksgränd 74

Valberedningens förslag

Valberedningens grunder för nominering har varit
• Inkomna nomineringar
• Olika form av kompetens (T.ex. förmågan att ta ansvar, samarbeta och engagemang rankas högt)
• Jämvikt mellan män och kvinnor
• Mångfald och representativ åldersfördelning
• Jämn fördelning av ledamöternas boende i ”lofthus” respektive ”höghus”

Samanlagt har vi i valberedningen fått in tre nomineringar från två olika medlemmar i föreningen inför årets stämma. Därtill har vi fått en del tips och idéer från sittande styrelsemedlemmar. Det tackar vi för.

HSB Snösätras styrelse har bestått av 7 personer. Fördelningen är då 5 ledamöter (varav en är ordförande), en suppleant och en HSB-ledamot.

Utifrån ovanstående grunder har valberedningen beslutat föreslå årsstämman att utse på sidan 2 angivna personer till de förtroendeuppdrag som 2015 års årsstämma har att besluta om.

Förslag på stämmoordförande - § 2 i dagordningen.

Valberedningen föreslår **Hans Jansson**. Hans Jansson har jobbat många år inom HSB Stockholm och arbetar just nu som ombudsman.

Förslag på ledamöter till styrelsen - §§ 15-16 i dagordningen.

Styrelseledamöter med mandattid 2 år.

- **Johannes Hartvigsson**, Bäverbäcksgränd 20 (Nyval, suppleant 2014)
- **Herbert Stenley,** Bäverbäcksgränd 72 (Nyval)

Suppleanter med mandattid 1 år.

- **Daniel Krauklis**, Bäverbäcksgränd 78 (Tidigare ledamot)

Vid ordinarie stämman 2014 valdes Tina Heed, Mikael Grönvoll och Tekola Worku in i styrelsen som ledamöter med en mandatperiod på 2 år.

Förslag på revisorer och suppleant - §§ 18-19 i dagordningen.

Revisor och suppleant med mandattid 1 år vardera.

- **Suune Kodu,** Bäverbäcksgränd 14 – Revisor
- **Marianne Holmgren,** Vrenav 9, Bandhagen – Revisorssuppleant

Förslag på valberedning - §§ 20-21 i dagordningen.

Valberedning med mandattid 1 år.
2014 års valberedning, **Marianne Karnehammar**, **Suune Kodu** och **Valeri Lemessov**, står till stämmans förfogande för omval.

Förslag på fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB - § 22 i dagordningen.

Valberedningen föreslår stämman att låta styrelsen utse fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.

Förslag till arvoden.

Valberedningens föreslår att arvoden följer prisbasbeloppets utveckling och beräknas i procent av fastställt prisbasbelopp (PBB). Sådan utveckling av arvoden i föreningen har stämman beslutat följa under några års tid nu. Valberedningen föreslår att stämman 2015 tar ett likvärdigt beslut enligt följande:

Enligt tidigare stämmobeslut så har styrelsen 3 prisbasbelopp att fördela, Valberedningen har 15 % och revisorerna har 13 % av ett prisbasbelopp att fördela.

Årets prisbasbelopp ligger på 44 500 kr. Förslaget faller ut på följande sätt:

- Styrelsen får 133 500 kr att fritt fördela inom sig. (3 x 44 500 kr)
- Valberedningen får 6 675 kr att fritt fördela inom sig. (0,15 x 44 500 kr)
- Revisorerna får 5 785 kr att fritt fördela inom sig. (0,13 x 44 500 kr)

Dessutom föreslår valberedningen att arvode ska utgå för ansvar av uthyrning av gästrummet med 13,5 % av ett prisbasbelopp, ett arvode för skötsel av blommorna på gården med 11 % av ett prisbasbelopp samt ett arvode för deltagande i samfälligheterna med 0,8 % av ett prisbasbelopp per bevistat möte (styrelsemöte samt stämma). Valberedningen föreslår stämman att låta styrelsen utse ansvariga för uthyrning av gästrummet, ansvariga för skötsel av blommorna samt representanter i samfälligheterna.

Årets prisbasbelopp ligger på 44 500 kr. Förslaget faller ut på följande sätt:

- Ansvariga för uthyrning av gästrummet får 6 007,50 kr att fritt fördela inom sig. (0,135 x 44 500 kr)
- Ansvariga för skötsel av blommorna får 4 895 kr att fritt fördela inom sig. (0,11 x 44 500 kr)
- Valberedningen föreslår att även ansvariga för samfälligheterna får 4 895 kr att fritt fördela mellan sig. (0,11 x 44 500 kr) Tidigare har deltagande i samfälligheterna fått per möte 356 kr. (0,008 x 44 500 kr) men vi har noterat att det har blivit väldigt mycket mer arbete mellan mötena dels också pga. grovsophanteringen.

Övriga ersättningar.

Valberedningen föreslår stämman besluta att milersättning ska utgå med av skattemyndigheten fastställd skattefri ersättning till styrelsens medlemmar samt representanter i samfälligheterna då egen bil används i föreningens tjänst. Valberedningen föreslår stämman besluta att ersättning för förlorad arbetsinkomst i ska utgå till styrelsemedlemmar, föreningsvalda revisorer samt representanter i samfälligheterna vid deltagande i möten, kurser och konferenser för föreningens räkning. Förlorad arbetsinkomst ska styrkas av arbetsgivaren.

Välkommen till årsstämman

Sedan tidigare har styrelsen skickat ut en kallelse till alla föreningens medlemmar angående årsstämman, **onsdagen den 22 april, klockan 19.00.** Det är din rättighet och din chans att påverka. Välkommen till **IKANO's samlingslokal, Bäverdammsgränd 19.** Det bjuds på **fika från 18.30.** Mer info finns på **www.snosatra.se**.

Marianne Karnehammar
Valberedningen HSB Snösätra 2229
Ordförande

2015-04-22 Bandhagen

Motion 1

Avseende månadsavgift

Motion inskickad av Vjekoslav Haiman

Bandhagen:2015-02-25

Vi som bor i Brf Snösätra 229 har säkert iakttagit om den höga flyttnings omsättningen. Visst är det ingen att anmärka att folk flyttar in och ut men när i åtta lägenheter med 18 registrerade namn på dörren som flyttar minst fyra gånger inom 10 års period då är inte konstig att man frågar sig varför folk flyttar så ofta.
Varje ny flyttning föranleder obehagliga efter anpassningar och buller. Bara i vår ingång vid fyra tillfällen har borats genom golvet så "noga" att man har borat och kommit till granne under i tre fall och en gång till källarrummet.
Kanske lägenheter är inte som vi trodde, eller ökar familjer i antal medlemmar och bostaden blir trång, men kanske någon förlorar ekonomi status och har svårt att betala dem höga månads avgifter.
Det råkar vara så att min son har en likaså stor tvåa i Brf Dammen och om man jämför vår och hans lägenhet så kommer fram att han bor i en förening med fastighetsskötare som gör alla mindre reparationer (till exempel demontering av spisfläkt, justering av ny badrumsdörr), han betalar ej extra för anslutning till Bredband, föreningen tillämpar sparande i inre reparationsfond, föreningen anlitar ej för utomstående trädgårdstjänst, har eget klubblokal , medlemmar betalar inte extra för varmvatten, och inte minst varje år sista månaden på året är månadsavgift befriad. Och slutligen: Dammens månads avgift är lägre än hos oss gällande lika lägenhet.
Det må hända att det finns flera förmåner som jag känner inte till.
Jag har tillfrågat vår ordförande varför finns skillnader mellan dem två föreningar och fick följande svar: citat: "Eftersom du ofta gör jämförelser med Dammen här en jämförelse då kommer här en jämförelse mellan våra två föreningars senaste årsredovisningar vad gäller fastighetsskötsel: Snösätras totala kostnader för fastighetsskötsel + markskötsel samt reparationer (jag väljer att ta med reparationer då det till största delen är fastighetsskötselavtalet) landade på ca 775 000 kr
Dammens totala kostnader för lön till deras fastighetsskötare, inkl sociala avgifter + reparationer övrig fastighetsskötsel landade på ca 857 000 kr.Om man enbart tittar på fastighetsskötsel, vilket även inkuderar markskötsel hamnar Snösätras kostnader på knappt 390 000 kr och Dammens kostnader för lön inkl. sociala avgifter hamnar på drygt 536 000 kr. Vilket alternativ anser du vara det bästa för Snösätra utifrån dessa uträknings? - slut citat.
Om Dammens kostnader enligt ovan är så mycket högre än våra, hur kan dem ha råd till alla tidigare nämnda lättnader.
Jag vet när det gälla hyreskostnader, hos Dammen är Iss Facility Service AB som sköter inkasseringen av månadsavgifter och hos är HSB, men det borde inte finnas orsak till stora skillnaden, eller?
Varför Snösätra har inte råd med lägre månadsavgifter trots att vi har ingen ovan nämnda höga kostnader gällande fastighetsskötare?
Har vi kanske olämplig höga bokförings eller lånkostnader?

Som jag vet vår ekonomi ansvarige är inte medlem i vår förening så kanske jag säger fel om att kanske har inte samma ekonomiska intresse som vi som bor och gemensam betalar för det som gör att vår förening inte har möjligheter till lägre omkostnader?
Gällande bifogad jämförelse tabell vår ordförande har all nödvändig underlag som styrker mina påstående.
Jag föreslår att styrelsen gör noggrann jämförelse och analys vad kan göras att även medlemmar i vår BRF får ta del av samma förmåner som vår gran förening erbjuder sina medlemmar med lägre månadsavgift, ingen extra grund avgift för Internet anslutning samt att varmt vatten ingår i månadsavgift och att framräkna för och nackdelar genom införande av reparationsfonden.
Om det framkommer att våra kostnader inte tillåter dessa fördelar i vilket avseende är våra kostnader (om dem är?) är högre än kostnader hos Bäverdam. Trots höga kostnader för tjänsten för Fastighetsförvaltare hos Bäverdam dem har ändå råd för alla beneficier som jag har nämnt i bifogade tabellen. Det måste finnas anledning att vi inte har råd med beneficier, genom kanske högre redovisnings kostnader, sämre lånevillkor, för täta renoverings (utbyte) åtgärder. Jag vet inte vad det kan vara men föreningens ekonomiansvarig kan ge svar på dessa frågor ?.

Med vänliga hälsningar
Vjekoslav Haiman

	Brf Snösätra229	**Brf Bäverdam**
Föreningen delar gratis månads avgift flera år i rad	**Nej**	**Ja**
Föreningen tillämpar att ha underhålls fond	**Nej**	**Ja**
Föreningen har eget *fastighetsskötare*	**Nej**	**Ja**
Föreningen anlitar utomstående tjänster för underhål av förenings tjänster	**Ja**	**Nej**
Års avgift bostad 2 roms lägenhet	**55070**	**459200**
Internetkoppling ingår i grund hyra	**Nej**	**Ja**
Varmvatten ingår i hyra	**Nej**	**Ja**
Föreningen har egna klubblokaler	**Nej**	**Ja**

[Vjekoslav Haimans originalhandling förvaras i styrelsens arkiv]

Styrelsens yttrande

Antal lägenhetsöverlåtelser i vår förening ligger runt ca 10 % i genomsnitt vilket anses normalt jämfört med andra bostadsrättsföreningar i Stockholm. Att en lägenhetsöverlåtelse genererar visst renoveringsarbete är heller inget onormalt.

Det återgivna citatet från föreningens ordförande i motionen är felaktigt och därför kommer här den korrekta ordalydelsen:

”Eftersom du ofta gör jämförelser med Dammen så kommer här en jämförelse mellan våra två föreningars senaste årsredovisningar vad gäller fastighetsskötsel: Snösätras totala kostnader för fastighetsskötsel + markskötsel samt reparationer (jag väljer att ta med reparationer då det till största delen är fastighetsskötaren som gör dessa jobb utöver fastighetsskötselavtalet) landade på ca 775 000 kr. Dammens totala kostnader för lön till deras fastighetsskötare, inkl. sociala avgifter + reparationer + övrig fastighetsskötsel landade på ca 857 000 kr. Om man enbart tittar på fastighetsskötsel, vilket även inkluderar markskötsel hamnar Snösätras kostnader på knappt 390 000 kr och Dammens kostnader för lön till fastighetsskötaren inkl. sociala avgifter hamnar på drygt 536 000 kr. Vilket alternativ anser du vara det bästa för Snösätra utifrån dessa uträkningar?”

Det är styrelsens absoluta övertygelse att det inte går att jämföra två föreningar, och än mindre två lägenheter från olika föreningar, med varandra. Orsakerna till detta är många beroende på att olika föreningar har olika förutsättningar. Vad gäller de ekonomiska förutsättningarna ligger skillnaderna bl.a. i att olika föreningar ofta har olika antal lägenheter som bidrar till föreningens gemensamma intäkter och kostnader, olika behov av underhåll beroende på när, var och hur husen är byggda, skilda avtal med entreprenörer, skilda lånebilder, skilda behov av markskötsel, skilda behov av reparationer och underhåll etc.

Svar på frågan ang. hur Brf Dammen kan ha råd till så kallade lättnader:
Styrelsen för Brf Snösätra har inte, och ska inte ha, detaljinformation om andra bostadsrättsföreningars ekonomi och kan därmed heller inte redogöra för detta. Frågan måste ställas till berörd bostadsrättsförening.

Svar på frågan ang. skillnader beroende på vem som anlitas för att debitera de boende:
Det är helt korrekt som motionären menar, att storleken på avgiften inte i någon större utsträckning beror på vem som anlitas för debitering av avgiften. Olika aktörer tar olika mycket betalt för att utföra den här tjänsten, men styrelsen menar att det inte är av någon avgörande betydelse.

Svar på frågan ang. varför vi inte har lägre avgifter då kostnaden för fastighetsskötseln inte är högre än Brf Dammens:

Kostnaden för fastighetsskötseln är inte den enda kostnaden som en bostadsrättsförening har. Som nämns i förvaltningsberättelsen har föreningen genomfört ett antal större kostnadskrävande projekt baserat på myndighetskrav (hissarna), större reparationer (undercentralen och balkongerna) samt uppdagade fuskbyggen (taken). Detta tillsammans med alla andra kostnader utgör ett samlat underlag på avgifternas storlek.

Svar på frågan ang. höga bokföringskostnader eller lånekostnader:
Tjänsten löpande bokföring upphandlas normalt ihop med all övrig ekonomisk förvaltning. Därför är det svårt att svara på om just bokföringskostnaderna enskilt är höga. Styrelsens bedömning är att bokföringskostnaderna i sig inte är nämnvärt höga i jämförelse med olika aktörer. Vad gäller lånekostnaderna har föreningen tvingats låna pengar till (ovan omnämnda) kostnadskrävande projekt, se förvaltningsrapporten, vilket i sig ökar underlaget för räntekostnaderna. Däremot har styrelsen lyckats förhandla fram låga räntor vilket skapat utrymme till högre amorteringstakt, vilket i sig minskar räntekostnaderna på sikt.

Svar på frågan ang. styrelsens ekonomiansvarige:
Det är korrekt att styrelsens ekonomiansvarige inte bor i föreningen, vilket tydligt meddelades på ordinarie stämman 2014 då han valdes in i styrelsen. Dock är han medlem i HSB Stockholm vilket gör att han är valbar till vår styrelse. Då hans barn bor i föreningen har han i allra högsta grad intresse av att vår förenings ekonomi är sund. Ett bevis på detta är att under 2014 lades ca två tredjedelar av våra lån om till fördelaktiga räntor, och utan hans kunskaper och insatser skulle föreningen sannolikt fått högre räntekostnader än vad det nu blev.

Kommentarer ang. tabellen som jämför Brf Snösätra med Brf Dammen:

- Det finns inget i en bostadsrättsförening som är gratis. Föreningens samtliga kostnader betalas med de pengar som medlemmarna betalar in till föreningen via avgiften.
- Vår förening har en yttre fond för gemensamt underhåll. Däremot har vi inte någon inre fond då den avskaffades genom stämmobeslut 11/6 2003 samt 30/8 2003.
- Vår förening har en fastighetsskötare, dock ej anställd av föreningen utan upphandlad hos företaget Växthuset utveckling AB.
- Internetuppkoppling ingår i vår avgift, men med en fördelning på lika belopp per lägenhet istället för att fördela utifrån gjorda insatser i enlighet med stämmobeslut 10/4 2013. Fördelningen av den här kostnaden har stöd i § 11 i våra stadgar.
- Varmvattnet ingår i vår avgift, men med fördelning utifrån förbrukning istället för att fördela utifrån gjorda insatser i enlighet med stämmobeslut 25/11 2009. Fördelningen av den här kostnaden har stöd i § 11 i våra stadgar. Dessutom står det numera i bostadsrättslagen § 14 andra kapitlet följande: "Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen." Detta innebär att om vår förening beslutar att avskaffa mätning och debitering av tappvarmvatten så bryter vi mot lagen samt att lagen fastslår att debitering av tappvarmvatten är en del av årsavgiften.
- Vår förening saknar förutsättningar för att ha en egen klubblokal.

Ang. förslaget på att göra en noggrann jämförelse och analys:
Återigen vill vi poängtera att vi anser att det inte går att jämföra två olika bostadsrättsföreningar med varandra. Styrelsen för Brf Snösätra har heller inte rätt att ta del av en annan förenings kompletta ekonomi vilket gör att en analys/jämförelse inte är möjlig. Brf Snösätras avgifter är satta utifrån att klara nuvarande löpande utgifter samt kommande underhållsåtgärder som finns i underhållsplanen. Att återinföra inre fonden, ha en månad avgiftsfri, en annan fördelning av kostnaden för Internet etc. skulle per automatik innebära avgiftshöjningar då dessa åtgärder inte ryms i nuvarande budget. Att återinföra inre fonden skulle dessutom kosta föreningen drygt 6 000 kr per år för administration till HSB Stockholm.

Nuvarande styrelses strävan har varit, och är, att vara kostnadsmedvetna och att i alla lägen ständigt arbeta för att vårt boende ska vara så billigt som möjligt.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår stämman besluta att anse motionen besvarad.

Styrelseförslag nr 1

ÄNDRING AV STADGAR FÖR HSB BRF SNÖSÄTRA

BAKGRUND

Föreningen antog nya stadgar för på stämmorna 2012-04-26 samt 2012-06-14. På grund av bl.a. ändringar i lag behöver nu våra stadgar ändras.

Ändring av lagrum

En förordning respektive en lag som omnämns i våra stadgar har upphört att gälla. Det gäller

- *förordning om ersättning för inkassokostnader* där bestämmelserna i förordningen har tagits in i *lag om ersättning för inkassokostnader*, och
- *lag om allmän försäkring* som upphört att gälla och bestämmelserna finns nu i *Socialförsäkringsbalken*.

Ändring behöver därför göras i § 11 och § 12.

Ändring av årsavgiftens syfte

Enligt nuvarande stadgar § 11 ska årsavgiften täcka föreningens kostnader såsom exempelvis avskrivningar. I och med de nya bestämmelserna om rak avskrivning, vilket för bl.a. vår förening innebär ökade kostnader, har det kommit ett rättsutlåtande som säger att en bostadsrättsförening får redovisa underskott under förutsättning att föreningen har ett kassaflöde som säkerställer den löpande verksamheten samt att det görs tillräckliga fonderingar för framtida underhåll.

Styrelsen förslår därför att stadgarnas § 11 ändras så att syftet med årsavgiften blir att årsavgiften ska ha en nivå som gör att föreningen har ett kassaflöde som säkerställer den löpande verksamheten samt att det görs tillräckliga fonderingar för framtida underhåll.

Ändring av beräkningsgrund för årsavgiften

Enligt nuvarande stadgar § 11 och § 27 ska årsavgiften beräknas i förhållande till lägenheternas insatser. Detta är en beräkningsgrund som är föråldrad och som därmed också är svårhanterlig. HSB's rekommendation är att använda andelstal som beräkningsgrund då detta ger en mer flexibel och lättare hantering av eventuella förändringar av beräkningsgrunden.

Styrelsen föreslår därför att stadgarnas § 11 och § 27 ändras så att årsavgiften beräknas i förhållande till lägenheternas andelstal och att respektive lägenhets nuvarande årsavgift i förhållande till totala årsavgiften utgör respektive lägenhets andelstal. I och med detta innebär det ingen förändring av nuvarande månadsavgifter.

Höjd avgift för överlåtelse- och pantsättningsavgift

Enligt nuvarande stadgar § 12 har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift på 2,5 % av ett prisbasbelopp samt en pantsättningsavgift på en procent av ett prisbasbelopp. Föreningens kostnad vid överlåtelse och pantsättning motsvarar dessa belopp, dock med momspåslag på 25 % vilket belastar föreningens kassa.

Styrelsen föreslår därför att stadgarnas § 12 ändras så att föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift på 3,5 % av ett prisbasbelopp samt en pantsättningsavgift på 1,5 % av ett prisbasbelopp i syfte att få full kostnadstäckning.

Andrahandsupplåtelse

Lagstiftaren har föreslagit att en avgift för andrahandsupplåtelse ska få tas ut av den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand. För att föreningen ska få ta ut avgiften ska det anges i stadgarna.

Lagstiftaren har vidare föreslagit att ändring ska göras i bostadsrättslagen beträffande vilka skäl en bostadsrättshavare behöver för att få tillstånd av hyresnämnden till en andrahandsupplåtelse. I dagsläget krävs att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl. Detta föreslås ändras till att det krävs skäl för andrahandsupplåtelsen.

Lagändringen kan komma att innebära mer arbete för styrelser i bostadsrättsföreningar och möjligheten till att ta ut en avgift har därför införts. Det finns därför anledning att i HSB införa möjlighet för de bostadsrättsföreningar som så önskar att ta ut en sådan avgift.

Vidare har lagstiftaren föreslagit att det ska utgöra en förverkandegrund att inte betala avgiften för andrahandsupplåtelse.

Ändringar behöver då göras i HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar i § 12, § 40 och § 44. Lagändringen i bostadsrättslagen trädde ikraft 1 juli 2014.

Underhållsansvar för lägenhetens ytterdörr

Enligt nuvarande stadgar § 31 och § 32 ansvarar den boende för insida av ytterdörr, beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar. Dörren i övrigt ansvarar föreningen för.

Med denna bestämmelse blir det lätt vanskligt att reda ut gränsdragningar för underhåll av hela ytterdörren vid exempelvis byte av ytterdörr eller vid skadegörelse av ytterdörr.

Enligt de stadgar som föreningen hade fram till 2012-06-14 ansvarade den boende för hela ytterdörren med undantaget att föreningen ansvarar för målning av ytterdörrens utsida. Detta gjorde ansvarsförhållandena mycket enkla och raka.

Därför föreslår styrelsen att stadgarnas § 31 och § 32 ändras så att den boende ansvarar för hela ytterdörren med undantaget att föreningen ansvarar för målning av ytterdörrens utsida.

Investeringar

En investering i en bostadsrättsförening kan vara till lika stor nytta för alla medlemmar oavsett lägenhetens andelstal. Ur ett likabehandlingsperspektiv kan det då vara tillämpligt att denna investering bekostas av samtliga medlemmar med lika stort belopp oavsett lägenhetens andelstal.

Styrelsen föreslår därför ett tillägg i § 11 som möjliggör att föreningen kan ta ut lika belopp för alla lägenheter för investeringar som är till lika stor nytta för samtliga medlemmar då investeringen är beslutad av föreningens stämma.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

De ändringar som styrelsen föreslår för att stadgarna ska överensstämma med nu gällande lag, med genomförd lagändring i bostadsrättslagen samt med övriga föreslagna förändringar framgår av sammanställningen nedan. *Gulmarkerad kursiv text* är ny lydelse. Gråmarkerad text är borttagen text.

FÖRESLAGEN NY LYDELSE AV FÖRENINGENS STADGAR	NUVARANDE LYDELSE AV FÖRENINGENS STADGAR
§ 11 Insats, *andelstal* och årsavgift	**§ 11 Insats 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.*	Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska täcka driftskostnader, avskrivningar, övriga kapitalkostnader och andra kostnader. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. 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 två tredjedelar av de röstande på förenings-stämman gått med på beslutet.	Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.
Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.	Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.
Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.	Styrelsen beslutar om årsavgiften 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 förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.
I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring samt lägenhetslarm kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet. *Ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar och som stämman beslutat kan bestämmas till lika belopp per lägenhet.*	I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring samt lägenhetslarm kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.
Föreningen har rätt att ta ut en förhöjd årsavgift för de lägenheter som efter upplåtelsen fått uteplatser. Avgiften ska motsvara den faktiska kostnaden för underhåll och byggnation.	Föreningen har rätt att ta ut en förhöjd årsavgift för de lägenheter som efter upplåtelsen fått uteplatser. Avgiften ska motsvara den faktiska kostnaden för underhåll och byggnation.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift *samt avgift för andrahandsupplåtelse*	**§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift**
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst *3,5* procent av prisbasbeloppet.	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 *1,5* 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.	Prisbasbeloppet bestäms enligt lagen om allmän försäkring 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.	Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.
§ 27 Fonder	**§ 27 Fonder**
Yttre fond Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.	**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.	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.	**Inre fond** Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.
Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.	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.	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.	Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

§ 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 rummens 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: sanitetsporslin, 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 ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,*
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,

§ 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 rummens 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: sanitetsporslin, 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,

7. målning av radiatorer och värmeledningar, 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. 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.	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. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning, 11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås, 12. eldstäder och braskaminer, 13. 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, 14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer, 15. brandvarnare, samt 16. 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.	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.	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.	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. i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.	**§ 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.

§ 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; 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 antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. När samtycke inte behövs ska bostadsrättsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.	**§ 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 beaktansvärda 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 antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. När samtycke inte behövs ska bostadsrättsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.
§ 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,	**§ 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** om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

……..	……..
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 a) bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala *avgiften* inom denna tid, och b) 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 2** Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, 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 a) bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och b) 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 årsavgiften inom denna tid. Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 årsavgiften, 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.
……..	……..

STYRELSEN FÖRESLÅR STÄMMAN ATT BESLUTA:

att godkänna ändringar i föreningens stadgar i

§ 11 såvitt avser ändrat lagrum

§ 12 såvitt avser ändrat lagrum

§ 11 såvitt avser årsavgiftens syfte

§ 11 såvitt avser ändring från insats till andelstal

§ 27 såvitt avser ändring från insats till andelstal

§ 12 såvitt avser ändrad avgift för överlåtelse- och pantsättningsavgift

§ 12 såvitt avser lagändring avseende andrahandsupplåtelse

§ 40 såvitt avser lagändring avseende andrahandsupplåtelse

§ 44 såvitt avser lagändring avseende andrahandsupplåtelse

§ 31 såvitt avser underhållsansvar för lägenhetens ytterdörr

§ 32 såvitt avser underhållsansvar för lägenhetens ytterdörr

§ 11 såvitt avser investeringar med lika nytta för alla medlemmar

Styrelseförslag nr 2

Fastställande av valberedningens instruktion

BAKGRUND

Enligt föreningens stadgar § 26 ska föreningen ha en valberedning som utses av stämman. Valberedningen har till uppgift att bl.a. lämna förslag på styrelsens ledamöter och suppleanter, revisorer samt arvoden som stämman ska besluta om.

I dagsläget finns varken lag, stadgar eller annan föreskrift som reglerar hur en valberedning ska utföra sitt arbete i en bostadsrättsförening. För att säkerställa att Brf Snösätras valberedning arbetar på ett likvärdigt sätt oavsett sammansättning har därför styrelsen i samråd med nuvarande valberedning gjort ett förslag på instruktion för valberedningen, se bilaga A.

Fastställande av valberedningens instruktion

Genom att stämman fastslår valberedningens instruktion säkerställs bl.a.

- Att valberedningen arbetar på ett likvärdigt sätt oavsett sammansättning.
- Att det är känt för samtliga medlemmar i Brf Snösätra hur valberedningen ska arbeta.
- Att föreningens medlemmar får en redogörelse på stämman för hur valberedningen har arbetat.
- Att det vid varje tillfälle alltid är stämman som beslutar hur valberedningen ska arbeta.

STYRELSEN FÖRESLÅR STÄMMAN ATT BESLUTA:

att fastställa valberedningens instruktion enligt bilaga A.

VALBEREDNINGENS INSTRUKTION

HSB BRF SNÖSÄTRA 229

1. INLEDNING

Denna instruktion är utformad speciellt för Brf Snösätra och är antagen av föreningens årsstämma 2015-04-22.

ALLMÄNT

Föreningsstämmans beslut om tillsättning av styrelse respektive revisorer samt övriga förtroendeuppdrag bereds genom en av medlemmarna styrd, strukturerad och transparent process, som ger alla medlemmar möjlighet att ge sin syn på och lämna förslag i respektive fråga och som skapar goda förutsättningar för väl underbyggda beslut.

2. TILLSÄTTANDE AV VALBEREDNING

Föreningen ska ha en valberedning som representerar föreningens medlemmar. I valberedningen bör inte ingå personer som bedriver med föreningen konkurrerande verksamhet.

Föreningsstämman ska utse valberedningens ledamöter, en av ledamöterna utses till ordförande. Styrelseledamöter ska inte vara ledamot av valberedningen. Enligt stadgarna ska antalet ledamöter i valberedningen vara lägst två. Mandattiden för valberedare regleras av stadgarna.

Om antalet ledamöter i valberedningen understiger stadgarnas föreskrivna minimiantal eller om valberedningens ordförande frånträder sitt uppdrag ska styrelsen meddelas detta snarast.

3. VALBEREDNINGENS ARBETSUPPGIFTER

Valberedningen är föreningsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa ett bra underlag för stämmans behandling av dessa ärenden. Valberedning ska under året följa arbetet inom föreningen och hålla sådana kontakter med styrelse och medlemmar att valberedningens arbete med att föreslå ledamöter till styrelse m.m. underlättas.

I god tid inför stämma där förtroendevalda ska väljas ska valberedningen kontakta samtliga förtroendevalda personligen för att stämma av hur arbetet från föregående stämma förlöpt och hur styrelsen fungerat.

Frågor som valberedningen bör ställa är:

- Vilka utmaningar och möjligheter ska styrelsen kunna hantera de närmaste fem åren?
- Vilka utmaningar och möjligheter ska styrelsen hantera idag?
- Vilken kompetens behöver styrelsen för att hantera framtidsfrågorna?
- Vilken kompetens har dagens styrelse?
- Hur fungerar styrelsen idag – starka och svaga sidor?
- Vilka är de viktigaste kompetensskillnaderna mellan dagsläget och det som ska uppnås?
- Vad krävs för åtgärder att komma fram till det önskvärda läget?
- I vilken ordning ska dessa åtgärder komma?

Valberedningen ska vid Föreningsstämman lämna förslag på:

- Stämmoordförande
- Justeringsmän och rösträknare
- Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- Revisor och revisorssuppleant
- Valberedning
- Ansvarig för gästrummet
- Ansvarig för skötsel av blommorna
- Representanter i samfälligheterna
- Arvoden
- Övriga ersättningar
- Övriga arbetsuppgifter som stämman ålägger valberedningen

Valberedningens grunder för nominering ska vara:

- Inkomna nomineringar
- Olika form av kompetens (t.ex. förmågan att ta ansvar, samarbete och engagemang rankas högt)
- Jämvikt mellan män och kvinnor
- Mångfald och representativ åldersfördelning
- Jämn fördelning av ledamöternas boende i ”loftgångshus” respektive ”höghus”

För att underlätta valberedningens uppgift med att hitta kandidater till förtroendeuppdrag, ska valberedningen låta medlemmar ges möjlighet att nominera kandidater. Valberedningen ska ta kontakt med varje person som nominerats och genom en intervju fastställa dennes inriktning och lämplighet för ett förtroendeuppdrag.

Valberedningens förslag ska meddelas föreningen i så god tid att förslaget kan presenteras i kallelsen till föreningsstämman och på föreningens hemsida och i så många av föreningens informationskanaler som möjligt.

Valberedningen ska redogöra för samtliga inkomna nomineringar på föreningsstämman. Valberedningen ska också lämna en redogörelse för hur dess arbete har bedrivits.

3.1. STYRELSE

Valberedningen ska lämna förslag på ledamöter och suppleanter i styrelsen. Som underlag för sina förslag ska valberedningen bedöma i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av föreningens läge och framtida inriktning, bl.a. genom att ta del av årsplaner och den utvärdering av styrelsen som skett (revisionsrapporter etc.).

Vidare ska Valberedningen i dialog med styrelseordförande, ledamöter och suppleanter hålla sig underrättad om hur arbetet i styrelsen fungerar, och om styrelsens sammansättning utifrån kompetens och engagemang ger styrelsen rätt förutsättningar att hantera de frågor som föreningen står inför.

Valberedningen ska fastställa kravprofiler för den eller de nya ledamöter och suppleanter som enligt denna bedömning behöver rekryteras. Kravprofilen ska förutom kompetens, tillgänglighet och intresse innehålla önskemål om kön, ålder och hustillhörighet.

Valberedningen ska genomföra en systematisk procedur för att söka kandidater till de styrelseposter som ska fyllas, varvid förslag som inkommit från medlemmar ska beaktas. Valberedningen träffar aktuella kandidater och presenterar arbetsuppgifterna. Det är mycket angeläget att tydligt presentera föreningen och dess organisation, arbetssätt och vad uppgiften kräver i form av kunskap, tidsåtgång och engagemang. Det är bra om det finns flera kandidater till respektive post.

Valberedningen ska informera kandidaterna om styrelsens arbetsordning samt de utbildningar som finns inom HSB.

Valberedningen ska lämna erforderliga uppgifter beträffande ledamot/suppleant som föreslås för nyval eller omval så att föreningen kan lämna följande uppgifter på föreningens hemsida:

- Ålder
- Huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet
- Övriga väsentliga erfarenheter och kompetenser
- Vid omval, vilket år ledamoten/suppleanten invaldes i styrelsen
- Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna

Valberedningen ska på föreningsstämman presentera och motivera sina förslag, varvid särskild motivering ska ges om ingen förnyelse av styrelsen föreslås.

Valberedningen bör några månader efter årsstämman ta kontakt med de nyvalda styrelseledamöterna/suppleanterna för att kontrollera hur de blivit mottagna, och i vilken mån deras förväntningar på styrelseuppdraget stämmer överens med den verklighet som mött dem i styrelsen.

På samma sätt är det att rekommendera att valberedningen undersöker orsaken om en styrelseledamot/suppleant, avsäger sig sitt uppdrag under löpande mandatperiod.

3.2. REVISOR

Förslag till tillsättning av revisorer ska lämnas av föreningens valberedning. Därutöver ska en revisor utses av HSB Riksförbund.
Valberedningen ska lämna information om förhållanden som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömningen av den föreslagna revisorns kompetens och oberoende.

3.3. STÄMMOORDFÖRANDE

Föreningens valberedning ska lämna förslag till ordförande för ordinarie föreningsstämma samt för extra föreningsstämma. Styrelsens ordförande, annan ledamot ur styrelsen eller revisor ska inte föreslås till stämmoordförande.

3.4. VALBEREDARE

Valberedningen ska förbereda valet av kommande valberedning genom att begära in upplysningar samt upplysa föreningsstämman om vilka nomineringar som inkommit samt vilka av valberedningens ledamöter som står till förfogande för omval samt vilka som avböjt omval.

3.5. FÖRTROENDEVALDA

Valberedningen skall lämna förslag till andra av styrelsen önskade förtroendevalda där ekonomisk ersättning ska utgå.

4. SAMMANTRÄDEN

Valberedningen ska sammanträda så ofta som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sina uppgifter, dock minst tre gånger årligen.

Om ledamot i valberedningen begär att valberedningen ska sammankallas ska begäran följas.

Valberedningen ska på ordinarie föreningsstämma redogöra för hur många sammanträden de haft sedan förra ordinarie föreningsstämma.

5. SEKRETESS

Valberedningen ska iaktta tystlåtenhet gällande den information som behövs för att göra ett fullgott arbete. Att iaktta tystlåtenhet innebär att inte sprida information som är till skada föreningen, medlem i föreningen eller annan fysisk eller juridisk person.

6. ARVODE

Valberedningens arvode och dess fördelning beslutas av stämman.

7. KOMPETENSUTVECKLING

Valberedningen bör delta i kurser, konferenser med mera som är av vikt för uppdraget. En viktig del är erfarenhetsutbyte med valberedare från andra bostadsrättsföreningar. Deltagande i kurser, konferenser med mera beslutas av styrelsen.

8. ÄNDRING AV INSTRUKTIONEN

Valberedningen ska löpande utvärdera dessa instruktioner och sitt arbete och till föreningsstämman lämna förslag på sådana ändringar av denna instruktion som valberedningen bedömt vara lämpliga. Avstämning ska ske med styrelsen och revisorerna innan det nya förslaget föreläggs föreningsstämman för beslut.

Styrelseförslag nr 3

Fastställande av revisorernas instruktion

BAKGRUND

Enligt föreningens stadgar § 25 ska föreningen ha revisorer som utses av stämman. Revisorernas uppgift är att granska föreningens årsredovisning, bokföring, förvaltning och interna kontroll för att säkerställa att de stämmer överens med vad lag och stadgar säger.

Det finns ganska klart uppstyrt vad det innebär att vara en godkänd alternativt en auktoriserad revisor. Däremot finns det inte lika klara riktlinjer vad det innebär att vara en förtroendevald lekmannarevisor. För att säkerställa att Brf Snösätras stämmovalda revisorer arbetar på ett likvärdigt sätt oavsett sammansättning har därför styrelsen i samråd med nuvarande stämmovalda revisorer gjort ett förslag på instruktion för revisorerna, se bilaga B.

Fastställande av revisorernas instruktion

Genom att stämman fastslår revisorernas instruktion säkerställs bl.a.

- Att stämmovalda revisorer arbetar på ett likvärdigt sätt oavsett sammansättning.
- Att det är känt för samtliga medlemmar i Brf Snösätra hur de stämmovalda revisorerna ska arbeta.
- Att föreningens medlemmar får en redogörelse på stämman för hur de stämmovalda revisorerna har arbetat.
- Att det vid varje tillfälle alltid är stämman som beslutar hur stämmovalda revisorerna ska arbeta.

STYRELSEN FÖRESLÅR STÄMMAN ATT BESLUTA:

att fastställa revisorernas instruktion enligt bilaga B.

REVISORERNAS INSTRUKTION

HSB BRF SNÖSÄTRA 229

1. INLEDNING

Denna instruktion är utformad speciellt för Brf Snösätras revisorer och är antagen av föreningens årsstämma 2015-04-22.

ALLMÄNT

Revisorers uppgift är att granska föreningens årsredovisning, bokföring, förvaltning och interna kontroll för att säkerställa att de stämmer överens med vad lag och stadgar säger. Revisorerna skriver en revisionsberättelse med yttrande angående ansvarsfrihet för styrelsen som bifogas föreningens årsredovisning.

2. TILLSÄTTANDE AV REVISORER

Bostadsrättsföreningen har dels stämmovalda revisorer, dels en revisor som utses av HSB Riksförbund. En revisor bör inte bedriva verksamhet som är konkurrerande med föreningen.

Styrelsemedlem ska inte vara revisor. Antalet revisorer som ska utses av stämman samt mandattiden för stämmovald revisor regleras av stadgarna.

Om antalet stämmovalda revisorer understiger stadgarnas föreskrivna minimiantal ska styrelsen meddelas detta snarast.

3. REVISORERNAS ARBETSUPPGIFTER

Revisorernas ska i sin granskning iaktta god revisionssed, vilket bl.a. innebär att eftersträva ett samordnat arbete baserat på gemensamma förhållningssätt samt att arbeta långsiktigt, strategiskt och utåtriktat.

Revisorerna är föreningsstämmans organ för att granska föreningens årsredovisning, bokföring, förvaltning och interna kontroll för att säkerställa att de stämmer överens med vad lag och stadgar säger. Revisorerna ska under året följa arbetet inom föreningen och hålla sådana kontakter med styrelse och medlemmar att revisorernas arbete underlättas. Stämmovald revisor ska även granska att styrelsen efterlever fastställda policys och fastställd arbetsordning. Revisorerna ska delges styrelsens protokoll.

I god tid inför ordinarie stämma ska revisorerna i en revisionsberättelse sammanfatta hur arbetet under räkenskapsåret förlöpt och hur föreningen fungerat.

Revisorerna ska i sin revisionsberättelse uttala sig om:

- Fastställande av resultat- och balansräkning
- Behandling av resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- Övriga arbetsuppgifter som stämman ålägger revisorerna

Revisorernas berättelse ska meddelas föreningen i så god tid att de kan presenteras i kallelsen till föreningsstämman.

Minst en revisor bör närvara på föreningsstämma.

4. SAMMANTRÄDEN

Revisorerna ska sammanträda så ofta som erfordras för att de ska kunna fullgöra sina uppgifter, dock bör stämmovalda revisorer sammanträda minst en gång årligen.

Revisorerna ska på ordinarie föreningsstämma redogöra för hur många sammanträden de haft sedan förra ordinarie föreningsstämma.

5. SEKRETESS

Revisorerna ska iaktta tystlåtenhet gällande den information som behövs för att göra ett fullgott arbete. Att iaktta tystlåtenhet innebär att inte sprida information som är till skada föreningen, medlem i föreningen eller annan fysisk eller juridisk person.

6. ARVODE

Stämmovald revisors arvode och eventuell fördelning beslutas av stämman.

7. KOMPETENSUTVECKLING

Revisorerna bör delta i kurser, konferenser med mera som är av vikt för uppdraget. En viktig del är erfarenhetsutbyte med revisorer från andra bostadsrättsföreningar. Deltagande i kurser, konferenser med mera beslutas av styrelsen.

8. ÄNDRING AV INSTRUKTIONEN

Revisorerna som är valda av föreningsstämman ska löpande utvärdera dessa instruktioner och sitt arbete och till föreningsstämman lämna förslag på sådana ändringar av denna instruktion som de bedömt vara lämpliga. Avstämning ska ske med styrelsen samt med av HSB Riksförbund utsedde revisor innan det nya förslaget föreläggs föreningsstämman för beslut.

Styrelseförslag nr 4

ÄNDRING AV STADGAR FÖR HSB BRF SNÖSÄTRA

Sluten votering

I lagen finns inget reglerat huruvida öppen respektive sluten votering får/ska ske eller ej vid olika beslut vid en föreningsstämma.

Styrelsen föreslår därför att stadgarnas § 19 kompletteras med hur föreningsstämman ska förfara vid begäran om sluten votering enligt nedan.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Gulmarkerad kursiv text är ny lydelse.

FÖRESLAGEN NY LYDELSE AV FÖRENINGENS STADGAR	NUVARANDE LYDELSE AV FÖRENINGENS STADGAR
§ 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 stämmoordföranden biträder. *Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte annat beslutas av föreningsstämman. Vid personval ska sluten omröstning ske om en närvarande fullmäktig begär det.* Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid sluten omröstning anses inte röstning ha skett.	**§ 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 stämmoordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid sluten omröstning anses inte röstning ha skett.