



BRF Sjötungan, Myggdalsvägen102, 135 43 Tyresö, Org.nr 712400-1467

Kallelse till ordinarie stämma.

Tisdagen den 3 juni 2025 kl 18:30

Plats: Bio Forellen, Tyresö Centrum





BRF Sjötingan
Myggdalsvägen 102
135 43 Tyresö
Org.nr 712400-1467

Kallelse till årsstämma 2025

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 3 juni 2025 kl 18:30 **Plats:** Bio Forellen, Tyresö Centrum

På föreningsstämman har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de likväl tillsammans endast en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt på stämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Beslut nummer två om att godkänna förslaget till nya stadgar, normalstadgar, (utskickade till medlemmarna i kallelsen inför första stämman) för HSB Bostadsrättsföreningen Sjötingan
11. Genomgång av styrelsens årsredovisning
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
14. Beslut om föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Beslut om arvoden för styrelseledamöter, revisorer och valberedning för kommande mandatperiod
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter
21. Val av revisor och revisorssuppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
25. Övriga i kallelsen anmälda ärenden (motioner)
26. Föreningsstämmans avslutande

Tyresö den 12 maj 2025

HSB:s bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö

Lukas Sveman
Styrelseordförande



BRF Sjötungan
Myggdalsvägen 102
135 43 Tyresö
Org.nr 712400-1467

10. Beslut nummer två om att godkänna förslaget till nya stadgar, normalstadgar, (utskickade till medlemmarna i kallelsen inför första stämman) för HSB Bostadsrättsföreningen Sjötungan

Föreningsstämman beslutade enhälligt 2025-05-05 (första stämman avseende stadgeändring) att godkänna det till kallelsen bilagda förslaget om nya normalstadgar för bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsföreningen Sjötungan



BRF Sjötungan
Myggdalsvägen 102
135 43 Tyresö
Org.nr 712400-1467



HSB – där möjligheterna bor

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SJÖTUNGAN I TYRESÖ

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 5, 11, 12, 14, 16, 17, 27, 31, 32



Innehållsförteckning

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



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



OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö.

Styrelsen har sitt säte i Tyresö.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

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

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

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för



fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

§ 6 Andelsförvärv

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

§ 7 Familjerättsliga förvärv

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

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom

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

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

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

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje



kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

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

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

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

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

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

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

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

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

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

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

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

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

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

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas. Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis.

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

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



§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgifter om tid och plats för föreningsstämman. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

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

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

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

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse

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

Extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem



flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

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

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

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

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

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter.

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

§ 22 Konstituering och firmateckning

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

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

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

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

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

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om.



Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

§ 25 Revisorer

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

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

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

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

§ 29 Vinst eller förlust

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

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens



möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

BOSTADSRÄTTSPRÅG

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. icke bärande innerväggar.
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, beslag, handtag, gångjärn, brevinkast, lås och nycklar. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning, färgen på dörrens yttersida mot trapphuset ska vara mahogny.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
7. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.



8. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
9. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
10. eldstäder och braskaminer.
11. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
12. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
13. elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
14. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
15. brandvarnare.

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

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

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

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och



utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpan av brist

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

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

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

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

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

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

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



§ 39 Tillträde till lägenheten

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

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

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

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

§ 40 Andrahandsupplåtelse

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

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

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har

antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

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

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§ 44 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift



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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

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

6. Ohyra

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

8. Vägrat tillträde

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

9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

10. Brottsligt förfarande

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

11. Olovliga åtgärder

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

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

Punkt 1–6, 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp



bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

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

Punkt 2

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

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

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

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

bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

Punkt 3 och punkt 11

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

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

Punkt 7

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

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

Punkt 10

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



§ 45 Vissa meddelanden

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

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

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

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,

2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

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

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

§ 48 Utträde ur HSB

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

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

§ 49 Upplösning

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



BRF Sjötungan
Myggdalsvägen 102
135 43 Tyresö
Org.nr 712400-1467

Årsredovisning för
Brf HSB Sjötungan i Tyresö
712400-1467

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



HSB Brf Sjötungan
712400-1467

1(3)

Styrelsen för HSB Brf Sjötungan (712400-1467) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01. Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:388 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Myggdalsvägen 112-122 / Myggdalsvägen 22-44 / Myggdalsvägen 48-88.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:400 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Myggdalsvägen 46-64.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:399 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Myggdalsvägen 6-20.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:401 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Myggdalsvägen 90-110.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen TYRESÖ BOLLMORA S:9.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
604	Lägenheter, bostadsrätt	50 388
9	Lägenheter, hyresrätt	567
15	Lokaler, bostadsrätt	710
287	Antal p-platser	
285	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar och bostadsrättstillägg.



HSB Brf Sjötungan
712400-1467

2(3)

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-04. På stämman deltog 46 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lukas Sveman	Ordförande
Jessica Bolonassos	Ledamot, vice ordförande
Bertil Neij	Ledamot, sekreterare
Olof Gränström	Ledamot
Jan-Stefan Dahlgren	Ledamot (HSB Stockholm)
Louise Mårdner	Ledamot
Inna Danishevka	Ledamot
Erik Storskog	Ledamot
Stefan Bengtsson	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Lukas Sveman, Stefan Bengtsson, Jessica Bolonassos och Bertil Neij.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mattias Matti vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedningen har utgjorts av Joachim Holmberg (sammankallande) och Odd Viking.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper ut 2074-12-31.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Reparation av tak vid behov.
2024	Referensstambyte i två stammar, M28 och M64.
2024	Omputsning och förbättring av betongsocklar och vissa fasadkomponenter.
2023	Installation av nya laddplatser för elbilar.
2023	Hissrenoveringar
2022	Byte av lås och installation av kameraövervakning.
2021-2023	Nya innergårdar.
2021	Utbyte av källardörrar.
2021	Uppgradering av inkommande fiberanslutning.
2021	Utbyte av belysning till sensorstyrd LED i allmänna utrymmen.
2020-2021	Nytt styrsystem för ventilation.
2018-2021	Byte av markliggande rör.
2018	Stambyte M104.
2018	Nytt elektroniskt låssystem.
2018	Nya entrépartier.
2017	Installation av postboxar.
2016-2019	Renovering av samtliga garage.
1990	Delvis stambyte och nya ytskikt i badrum.



HSB Brf Sjötungan
712400-1467

3(3)

2008 Nya fasader och utbyggda balkonger.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-2035	Byte avloppstammar inkl. nya våtrum och vattenledningar. Upprustning av trapphus vid behov.
2025	Fukt-och ventilationsutredning parkeringshus.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 5% procent från och med 2024-04-01.

Den 1 januari 2025 sker en avgiftsförändring med 10%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 801 st. Under året har 11 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 806 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med det kommande stambytet har fortskridit enligt plan. Man har genomfört två referensstambyten samt fortsatt projekterings- och utredningsarbeten inför övriga stammar. Det har gjorts en renovering av alla betongsocklar till källarna och gjorts OVK samt rengöring av ventilationskanalerna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Arbetet med stambytet har fortsatt och fortlöper enligt plan.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet, höjda taxebundna kostnader (t.ex. vatten) och på underhållskostnader som är av engångskaraktär. Föreningen höjer avgiften med 10% för att bemöta stigande taxebundna och driftkostnader.



Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	49 195	46 186	42 735	40 906
Resultat efter fin.poster (tkr)	-584	-867	3 030	4 030
Soliditet (%)	25	26	27	28
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 532	4 408	4 151	3 801
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 647	4 520	-	-
Räntekänslighet %	5	5	6	5
Energikostnad kr/kvm	263	251	236	214
Sparande per kvm	245	220	215	231
Årsavgifter kr/kvm	897	834	765	729
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	90	-	-

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Sparande

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

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter



Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	9 599 524	58 185 389	-866 531	83 061 382
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-888 485	888 485		
Balanseras i ny räkning				-866 531	866 531	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-583 897	-583 897
Belopp vid årets utgång	<u>6 208 000</u>	<u>9 935 000</u>	<u>8 711 039</u>	<u>58 207 343</u>	<u>-583 897</u>	<u>82 477 485</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	58 207 343
Årets resultat	<u>-583 896</u>
Totalt	57 623 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	-2 778 000
Uttag ur yttre fond	3 843 448
Balanseras i ny räkning	58 688 895

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	49 194 715	46 186 034
Övriga rörelseintäkter		<u>183 452</u>	<u>572 687</u>
		49 378 167	46 758 721
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	4	-34 361 150	-32 288 238
Övriga externa kostnader	5	-1 094 944	-626 040
Personalkostnader	6	-895 415	-772 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-9 406 248</u>	<u>-9 351 715</u>
Rörelseresultat		3 620 410	3 720 449
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 698	10 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-4 230 005</u>	<u>-4 597 138</u>
Resultat efter finansiella poster		-583 897	-866 531
Resultat före skatt		-583 897	-866 531
Årets resultat		<u>-583 897</u>	<u>-866 531</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	287 956 033	297 157 855
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	2 366 263	2 281 189
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		15 853 383	3 300 324
		<u>306 175 679</u>	<u>302 739 368</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>306 176 179</u>	<u>302 739 868</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		414 364	227 687
Aktuell skattefordran		19 541	44 674
Övriga fordringar		335 160	6 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 398 118	1 958 514
		<u>3 167 183</u>	<u>2 237 211</u>
Kassa och bank	13	19 059 678	14 540 353
Summa omsättningstillgångar		<u>22 226 861</u>	<u>16 777 564</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>328 403 040</u>	<u>319 517 432</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 143 000	16 143 000
Fond för yttre underhåll		8 711 039	9 599 524
		<u>24 854 039</u>	<u>25 742 524</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		58 207 343	58 185 389
Årets resultat		-583 897	-866 531
		<u>57 623 446</u>	<u>57 318 858</u>
Summa eget kapital		<u>82 477 485</u>	<u>83 061 382</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		173 126 880	94 810 505
		<u>173 126 880</u>	<u>94 810 505</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	61 016 065	132 932 440
Leverantörsskulder		4 805 259	2 750 556
Övriga kortfristiga skulder	15	573 272	718 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 404 079	5 244 122
		<u>72 798 675</u>	<u>141 645 545</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>328 403 040</u>	<u>319 517 432</u>



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 620 410	3 720 449
Avskrivningar		9 406 248	9 351 715
Erlagd ränta, ränteintäkter		<u>-4 204 307</u>	<u>-4 587 028</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 822 351	8 485 136
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-186 676	-25 559
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-743 295	-58 740
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		2 054 703	553 895
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		<u>1 014 801</u>	<u>-1 426 720</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 961 884	7 528 012
Investeringsverksamheten			
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar		<u>-12 842 559</u>	<u>-12 021 818</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 842 559	-12 021 818
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut		<u>6 400 000</u>	<u>7 135 669</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 400 000	7 135 669
Årets kassaflöde		4 519 325	2 641 863
Likvida medel vid årets början		14 540 353	11 898 490
Likvida medel vid årets slut		19 059 678	14 540 353



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	79 789 932 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5 år
Mark skrivs inte av.	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.



Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	45 213 258	42 003 711
Hyror bostäder	276 336	319 140
Hyror garage och p-platser	2 470 545	2 530 539
Hyror lokaler	880 056	474 342
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	128 328	96 141
Hyror övrigt	226 192	762 161
Summa	49 194 715	46 186 034

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Ersättning elstöd	-	515 160
Försäkringsersättning	5 198	-
Övriga intäkter	178 254	57 527
Summa	183 452	572 687

/Kommentar../

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	752 895	997 187
Städning	708 917	1 012 245
Hisstillsyn	47 030	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 233 652	265 516
Trädgårdsskötsel	1 071 945	1 073 848
Snöröjning	1 180 297	671 647
Reparationer	4 867 410	5 696 106
Underhåll	3 843 448	2 890 748
El	2 144 962	2 750 427
Uppvärmning	7 466 635	7 328 481
Vatten	3 953 695	2 882 486
Sophämtning	1 705 457	1 670 020
Försäkringspremie	1 273 344	1 203 960
Fastighetsavgift bostäder	999 190	136 500
Fastighetsskatt lokaler	136 500	974 057
Kabel-tv/Bredband/IT	1 016 819	1 011 436
Förvaltningsavtalskostnader	1 958 954	1 723 574
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	34 361 150	32 288 238



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyror och leasing	96 690	29 326
Förbrukningsinventarier och varuinköp	62 887	80 285
Underhållsplan	122 500	-
Administrationskostnader	407 481	269 435
Konsultkostnader	37 990	1 370
Revisionsarvode	59 427	45 000
Medlemsavgifter	93 287	84 881
Övriga förvaltningskostnader	214 680	122 891
Summa	1 094 942	633 188

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	644 625	561 750
Övriga arvoden	58 005	48 150
Sociala kostnader	192 785	162 379
Summa	895 415	772 279

Brf HSB Sjötungan i Tyresö har inte haft några anställda under året.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, HSB	-	10 158
Övrigt	25 650	-
Summa	25 650	10 158

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån till kreditinstitut	4 229 337	4 597 138
Övriga räntekostnader	668	-
Summa	4 230 005	4 597 138



Brf HSB Sjötingan i Tyresö
712400-1467

13(16)

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Ingående anskaffningsvärde byggnader	420 870 785	375 638 722
-Ingående anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
-Årets investeringar	-	48 916 579
-Årets utrangering hissar	-	-3 684 516
	<u>422 765 310</u>	<u>422 765 310</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-125 607 454	-120 115 732
-Årets avskrivning enligt plan	-9 201 823	-9 176 238
Återförda avskrivningar utrangering hissar	-	3 684 516
	<u>-134 809 277</u>	<u>-125 607 454</u>
Redovisat värde vid årets slut	287 956 033	297 157 856
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	497 000 000	497 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 200 000	12 200 000
	<u>509 200 000</u>	<u>509 200 000</u>
Taxeringsvärde mark - bostäder	229 000 000	229 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 450 000	1 450 000
	<u>230 450 000</u>	<u>230 450 000</u>

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Ingående anskaffningsvärde	4 408 995	4 408 995
-Nyanskaffningar laddstolpar	289 500	-
	<u>4 698 495</u>	<u>4 408 995</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Ingående avskrivningar	-2 127 806	-1 952 330
-Årets avskrivning	-204 426	-175 476
	<u>-2 332 232</u>	<u>-2 127 806</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 366 263	2 281 189

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav:		
-Ingående värde andel i HSB	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500



Brf HSB Sjötingan i Tyresö
712400-1467

14(16)

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2 398 119</u>	<u>1 958 515</u>
	2 398 119	1 958 515

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto HSB	-	11 367 903
Fastighetsägarna	<u>19 059 678</u>	<u>3 172 450</u>
	19 059 678	14 540 353

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31	Nästa års / amortering
Stadshypotek AB	2025-04-30	0,64%	45 000 000	
Stadshypotek AB	2025-10-30	2,73%	12 416 065	
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,66%	19 600 000	3 600 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,63%	3 927 000	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	6 834 333	
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,43%	3 196 464	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	5 504 660	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	9 086 522	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	8 845 461	
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,51%	21 560 000	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,63%	10 000 000	
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,44%	24 920 014	
Stadshypotek AB	2027-07-30	2,87%	5 700 000	
Stadshypotek AB	2028-12-30	3,04%	<u>57 552 426</u>	
			234 142 945	3 600 000
Varav Långfristig del			173 126 880	
Varav Kortfristig del			<u>61 016 065</u>	
			234 142 945	

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	18 841	28 661
Inre fond	554 431	559 629
Övr. kortfristiga skulder	<u>-</u>	<u>130 137</u>
	573 272	718 427



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	4 408 797	3 173 700
Uppl. kostn stamrenovring	1 769 410	1 522 823
Upplupna räntekostnader	<u>225 871</u>	<u>547 599</u>
	6 404 078	5 244 122

Övriga noter

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>243 478 000</u>	<u>233 478 000</u>
	243 478 000	233 478 000

Not 18 Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.



Underskrifter

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Lukas Sveman

Stefan Bengtsson

Jessica Bolonassos

Louise Mårdner

Olof Gränström

Bertil Neij

Nils Storskog

Inna Danishevskaja

Jan-Stefan Dahlgren

Vår revisionsberättelser har lämnats 2025 -

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

Mattias Matti
Internrevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

- tet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pantar* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JESSICA BOLONASSOS

Styrelseledamot

Serienummer: db281a9c4802cf[...]4b1021dc952f7

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-04-05 12:04:44 UTC



JAN-STEFAN DAHLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 493c6ce36c1bae[...]b97a80e099289

IP: 78.71.xxx.xxx

2025-04-06 08:22:42 UTC



Per Berndt Stefan Bengtsson

Styrelseledamot

Serienummer: 8508b3b0df3386[...]729c6e4726676

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-04-06 21:33:22 UTC



Nils Erik Storskog

Styrelseledamot

Serienummer: eab601365b9742[...]b66af77504dc5

IP: 83.251.xxx.xxx

2025-04-07 12:15:20 UTC



Olof Gränström

Styrelseledamot

Serienummer: cfb7e9496ed117[...]je342067f160d0

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-04-07 12:44:53 UTC



BERTIL NEIJ

Styrelseledamot

Serienummer: ae5672427710aa[...]25cad57362b18

IP: 83.227.xxx.xxx

2025-04-07 13:14:28 UTC



etta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade ppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för riginaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket åkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

etta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller tt certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda änster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



BRF Sjötungan
Mygdalsvägen 102
135 43 Tyresö
Org.nr 712400-1467

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOUISE MÅRDNER

Styrelseledamot

Serienummer: b4e9c7a49d064b[...]c406ef416947b

IP: 83.227.xxx.xxx

2025-04-07 16:24:53 UTC



INNA DANISHEVSKA

Styrelseledamot

Serienummer: 0b699057e272af[...]b174c3aeff4ec

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-07 17:26:20 UTC



PER LUKAS SVEMAN

Ordförande

Serienummer: 48f879d52d5862[...]7b3e25efcf6ae

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-04-07 17:36:21 UTC



MATTIAS MATTI

Revisor

Serienummer: 4550493dae8242[...]01543824cb1ee

IP: 217.208.xxx.xxx

2025-04-07 20:10:26 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-08 05:11:40 UTC



etta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade ppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för riginaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket åkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

etta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller tt certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda änster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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





Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Matti
Av föreningen vald revisor





BRF Sjötungan
Mygdalsvägen 102
135 43 Tyresö
Org.nr 712400-1467

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATTIAS MATTI

Revisor

Serienummer: 4550493dae8242[...]01543824cb1ee

IP: 217.208.xxx.xxx

2025-04-07 20:10:26 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-08 05:11:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för digitaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



BRF Sjötungan
Myggdalsvägen 102
135 43 Tyresö
Org.nr 712400-1467

Valberedningens förslag till val av styrelse vid årsstämman 2025-06-03

Ordförande:	Lukas Sveman	Omval 1 år
Ledamot:	Olof Gränström	Kvarstår 1 år
Ledamot:	Bertil Neij.	Kvarstår 1 år
Ledamot:	Jessica Bolonassos	Omval 2 år
Ledamot:	Joachim Holmberg	Nyval 2 år
Ledamot:	Madelene Lundin	Nyval 2 år
Ledamot:	Anne-lie Adolfsson	Fyllnadsval 1 år
Ledamot:	Ronald Nordlund	Fyllnadsval 1 år

Ledamot HSB: Utses av HSB (Stefan Dahlgren)

Val av revisor och revisorssuppleant

Revisor:	Mattias Matti	Omval 1 år
Revisor Borevision		utses av HSB

Valberedning

Ordförande:	Odd Wiking	Nyval 1 år
Ledamot:	Chris Hager	Nyval 1 år

Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB

Lukas Sveman

Jessica Bolonassos

Bertil Neij

Valberedningens arbetssätt och nominering

Valberedningen har tagit del av styrelsens arbete genom besök på styrelsemöte samt personliga samtal med styrelseledamöterna. Valberedningen har även haft intervjuer med potentiella kandidater till styrelsen.

Med detta som bakgrund har valberedningen lämnat det förslag som enligt valberedningen bäst gagnar föreningen.

Med vänliga hälsningar,

Joachim Holmberg och Odd Wiking



BRF Sjötungan
Myggdalsvägen 102
135 43 Tyresö
Org.nr 712400-1467

Valberedningens förslag till arvoden för 2025 (oförändrat)

Styrelsen: 12 prisbasbelopp (8 ord.)

1,5 prisbasbelopp för varje ledamot och suppleant som fördelas inom styrelsen.

Revisor: 0,3 prisbasbelopp (1 ord.)

0,3 prisbasbelopp per ledamot.

Valberedning: 0,6 prisbasbelopp (2 ord.)

0,3 prisbasbelopp per ledamot att kollektivt fördela.

Möjlighet till extra arvode avsatt för arbete med stundande stambyte

I föl lämnade valberedningen medskick till stämman att vid behov bevilja extra arvode för kommande arbete med stambytet. Valberedningen står fast vid detta och lämnar även i år till stämman följande uppmaning:

Då stambyte är ett oerhört omfattande och krävande arbete kommer det innebära att några, om inte alla, i styrelsen får arbeta hårdare under den period som stambytet sker. Även om vår styrelses nuvarande arvode är väl tilltaget anser valberedningen att styrelsen bör få ytterligare arvode under denna period, som är öronmärkt för stambytesprojektet.

Det extra arvodets storlek och tillhörande villkor bör beslutas vid nästa stämma.

Med vänliga hälsningar,

Joachim Holmberg och Odd Wiking



MOTION 1:

Motion till Styrelsen för brf Sjötungan!

Tyresö 2025-04-07

Förslag på åtgärder för att öka intäkter och minska kostnader för föreningen. Vi som författat denna motion reflekterar starkt över de flertal avgiftshöjningar som skett de senaste åren och att detta nu börjar bli ett stort problem för många av föreningens medlemmar. Lägenheterna är mycket svårsålda och de som köpt sina lägenheter de senaste åren ser värdet på lägenheterna kraftigt sjunka samtidigt som boendekostnaderna i brf Sjötungan ökar och många börjar få svårt att få det att gå ihop rent ekonomiskt.

Vi har nedan sammanställt förslag på ett antal punkter som kan hjälpa föreningen få nya intäkter samt minska föreningens kostnader.

Ungdomslägenheter: Hyr ut alla ungdomslägenheterna till marknadsmässiga hyror eller hyr ut lägenheterna externt med korttidskontrakt.

Gym: Månadsavgiften till gymmet kan höjas då avgiften idag förmodligen ej täcker upp för de kostnader som är förknippade med lokalen ex. el, hyra av maskiner, städning mm. Säg upp de hyresavtal av maskiner som förmodligen finns för gymmet då dessa under lång tid genererar onödigt höga kostnader.

Bastun: Avgiften för att basta kan höjas.

Tvättstugorna: Då många av medlemmarna har egen tvättmaskin, borde ett flertal av tvättstugorna kunna göras om till uthyrningsbara lokaler och därmed minska föreningens kostnader och istället få in hyresintäkter.

Övriga lokaler: Gör om tomma "källarlokalerna" till lägenheter, extra förråd som kan hyras eller hyr ut till företag och föreningar.

Övernattningslägenheten kan säljas alternativt hyras ut via korttidskontrakt.

Föreningslokalen bör återgå till den som finns i 102 och kan då hyras ut för 500 kr per tillfälle.

Parkeringsplatser: Tomma p-platser skulle kunna hyras ut internt/externt eller på ett dedikerat område till husbilar, husvagnar och släp. Utrymme som ej används som däckförvaring bör göras om till uthyrningsbara p-platser.

Däckförvaringen: Börja ta betalt för däckförvaringen per säsong och bil.

Städning: Minska frekvensen på trappstädningen,

Trädgårdsskötsel: Minska frekvensen på de antal gånger som personal kommer i stort antal till vårt område. Vi boende inom området borde kunna ta över en hel del av denna trädgårdsskötsel och därmed minska utgifterna.

Vi föreslår att årsstämman beslutar att rösta om ovanstående åtgärder för att öka föreningens intäkter och reducera befintliga kostnader.

Anni Henriksson, Myggdalsvägen 82
Sofia Norelov, Myggdalsvägen 88
Emma Bergemalm, Myggdalsvägen 64
Susanne Sjöblom, Myggdalsvägen 36
Henrik Nieciecki, Myggdalsvägen 66



Styrelsens yttrande:

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att effektivisera föreningens ekonomi och delar motionärernas önskan om att bo i en välskött och trivsamt förening med rimliga månadsavgifter. Styrelsen har givetvis sympati med de medlemmar som känner att den senaste tidens avgiftsökningar varit påfrestande, och tackar för alla förslag som kommer styrelsen tillhanda. Det är emellertid också styrelsens ansvar att värna föreningens långsiktiga värden och säkerställa en hög boendekvalitet med den service som både vi och framtida boende värderar.

Efter en noggrann genomgång av motionens förslag gör styrelsen följande bedömning:

Ungdomsbostäder: Hyresnivåerna för ungdomslägenheterna har redan höjts avsevärt. Försök att hyra ut dessa på korttidskontrakt har genomförts men mötts av svagt intresse. Lägenheterna har dessutom en strategisk betydelse inför framtida stambyten och tekniska projekt, och bör därför inte avyttras eller byggas om. Att ta bort tjänsten som sådan skulle kräva att samtliga medlemmar i föreningen röstade för det, vilket inte känns realistiskt.

Gym: Gymmet är utrustat med inköpta (begagnade) maskiner och medför därmed inga löpande hyreskostnader. Det är en mycket uppskattad medlemservice som stärker både föreningens attraktionskraft och den sociala gemenskapen.

Bastu: Bastun betraktas även den som en viktig medlemsförmån. En höjning av bastuavgiften skulle sannolikt minska antalet användare och därigenom resultera i en mycket begränsad eller rentav negativ ekonomisk effekt.

Tvättstugor: Tvättstugorna genom hela föreningen har en mycket hög nyttjandegrad och är uppskattade av medlemmarna. De som hade lägre nyttjandegrad har redan byggts om till andra förråd. Ombyggnad av kvarvarande tvättstugor till lokaler skulle kräva omfattande investeringar, och erfarenhet från föreningens övriga lokaluthyrning visar att efterfrågan är låg.

Övriga lokaler: Man arbetar redan kontinuerligt med att dela upp större lokaler till mindre förråd och hyra ut dessa. Att omvandla befintliga lokaler till bostäder skulle däremot innebära mycket höga kostnader för ombyggnad (t.ex. installation av ny ventilation, brandceller, anpassning till byggnormer, m.m.) samt

krav på dagsljusinsläpp och tillräcklig takhöjd – krav som många av lokalerna inte uppfyller eller ens kan uppfylla. Därtill skulle en omräkning av samtliga andelstal i föreningen behöva genomföras, vilket även det är förknippat med mycket stora kostnader.

Föreningslokal: Den lokal som föreslås användas som föreningslokal (M102) används idag regelbundet av styrelsen för arbetsmöten och administration - inte sällan med sekretessbelagda filer i direkt närhet - och är därför inte lämplig för annat ändamål. Att ta betalt för uthyrningen hade inbringat försumbara medel samtidigt som det hade ökat kostnadsdrivande krav på lokalen.

Parkering: Ett kontinuerligt arbete pågår för att hyra ut föreningens parkeringsplatser. Trots dessa ansträngningar är efterfrågan begränsad och man har inga indikationer på ökad efterfrågan. Att göra om parkeringarna till andra typer av parkeringsytor är förknippade med ansevära investeringskostnader, och kräver i vissa fall även ändringar av kommunala detaljplaner och dylikt.

Däckförvaring: Däckförvaringen är en uppskattad medlemservice som sannolikt bidrar till föreningens attraktionskraft. Att ta ut avgift skulle kräva kraftiga investeringar i förbättrad förvaring, utökade öppettider och försäkringsskydd, vilket skulle leda till väsentliga kostnadsökningar. Dessutom bedöms betalningsviljan vara låg, då det finns prisvärda alternativ med mer service hos kommersiella aktörer. Därtill vill styrelsen undvika att däck förvaras i källarförråd och andra utrymmen i föreningen, något som troligen hade blivit avsevärt vanligare om däckförvaringen avgiftsbelagts.

Städning: Ett tidigare försök (2023) att minska städfrekvensen i trapphusen ledde till omfattande klagomål och en tydlig försämring av inomhusmiljön. En smutsigare boendemiljö kan direkt påverka både trivselen och lägenheternas marknadsvärde negativt.

Trädgårdsskötsel: Föreningens utemiljö är ett av områdets främsta kvalitetsdrag och något som ofta lyfts fram vid visningar och mäklarpresentationer. Skötseln är avgörande för att bibehålla dessa värden. Att överlåta trädgårdsarbetet till boende skulle vara praktiskt orealistiskt och sannolikt resultera i stora kvalitetsförluster. Det skulle därutöver riskera ett kraftigt ökat investeringsbehov framgent ifall skötseln av de boende - året runt, i alla säsonger, för alla växter - inte hade fungerat fullt ut. Man har gjort



Styrelsens yttrande:

liknande försök i området på 70-talet, med resultatet att innergårdarna kraftigt försämrades.

Ekonomisk analys: Styrelsen har, i samråd med de ekonomiska förvaltarna, låtit genomföra en analys av motionens ekonomiska konsekvenser. Den visar att även om alla föreslagna åtgärder skulle genomföras och lyckas fullt ut, skulle de sammantagna besparingarna vara marginella. För varje enskild lägenhetsinnehavare skulle det, även i de bästa av scenarion, endast medföra en försumbar påverkan på månadsavgiften.

Det är viktigt att beakta att en mycket, mycket stor majoritet av föreningens årliga kostnader är bundna till finansieringskostnader (räntekostnader på föreningens lån) och taxebundna kostnader såsom el, värme, vatten, avfall och VA-taxor. Dessa kostnader kan föreningen endast i begränsad utsträckning påverka. Det är inte onaturligt att månadsavgifterna höjs när kostnadsläget i samhället i övrigt höjs - i synnerhet inte när man står inför ett kostnadsdrivande stambyte.

Det är därför inte realistiskt att uppnå några betydande avgiftssänkningar genom de typer av åtgärder som motionen föreslår. Samtidigt skulle en kraftig försämring av boendemiljön, servicenivån och föreningens långsiktiga attraktivitet vara en påtaglig risk, vilket i sin tur hade kunnat inverka negativt på lägenheternas värde.

Föreningens ekonomi monitoreras och utvärderas löpande av styrelsen (som besitter ekonomisk och finansiell kompetens), den ekonomiska förvaltningen, den finansiella förvaltningen, en ekonomisk rådgivare och två nivåer av revisorer. Nyckeltal utvärderas i relation med jämförbara föreningar och avvikelser utreds noggrant. Förslag för att öka intäkter och värderingar, inklusive sådana som framförts i

motionen, diskuteras, utreds och utvärderas på löpande basis, och man går vidare med åtgärder som bedöms ha positivt nettonuvärde.

Styrelsens slutsats: Styrelsen bedömer att motionens förslag sammantaget skulle leda till en kraftigt försämrad boendemiljö, sänkta fastighetsvärden och en, i bästa fall, försumbar ekonomisk nytta.

Mot bakgrund därav yrkar styrelsen på att motionen avslås.

Styrelsen kommer dock att fortsatt se över föreningens intäkts- och kostnadsstruktur och vid behov utreda justeringar, exempelvis av avgifterna för gym och bastu, i linje med motionärernas intentioner.

BRF Sjtötingan

Mygdalsvägen, Tyresö





Fullmakt till stämma

Om du inte kan vara med på din bostadsrättsförenings stämma kan du låta ett ombud företräda dig. Ombudet ska antingen vara en medlem i din bostadsrättsförening eller din make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn. Ett ombud får enbart företräda en medlem per stämma och endast medföra en fullmakt till stämman. Ombudet skall kunna visa en skriftlig fullmakt som inte är äldre än ett år

Bostadsrättsförening: Brf Sjötungan

Ort: Tyresö

Datum för stämma: 2025-06-03

Jag kan inte gå på stämman:

Namn: Lägenhets nr:

Adress: Tel nr:

Jag ger därför fullmakt till följande ombud att företräda mig:

Namn: Tel nr:

Adress:

Datum (då fullmakten skrivs på):

.....
Underskrift Bostadsrättsinnehavare

.....
Underskrift ombud





Tack för denna gång