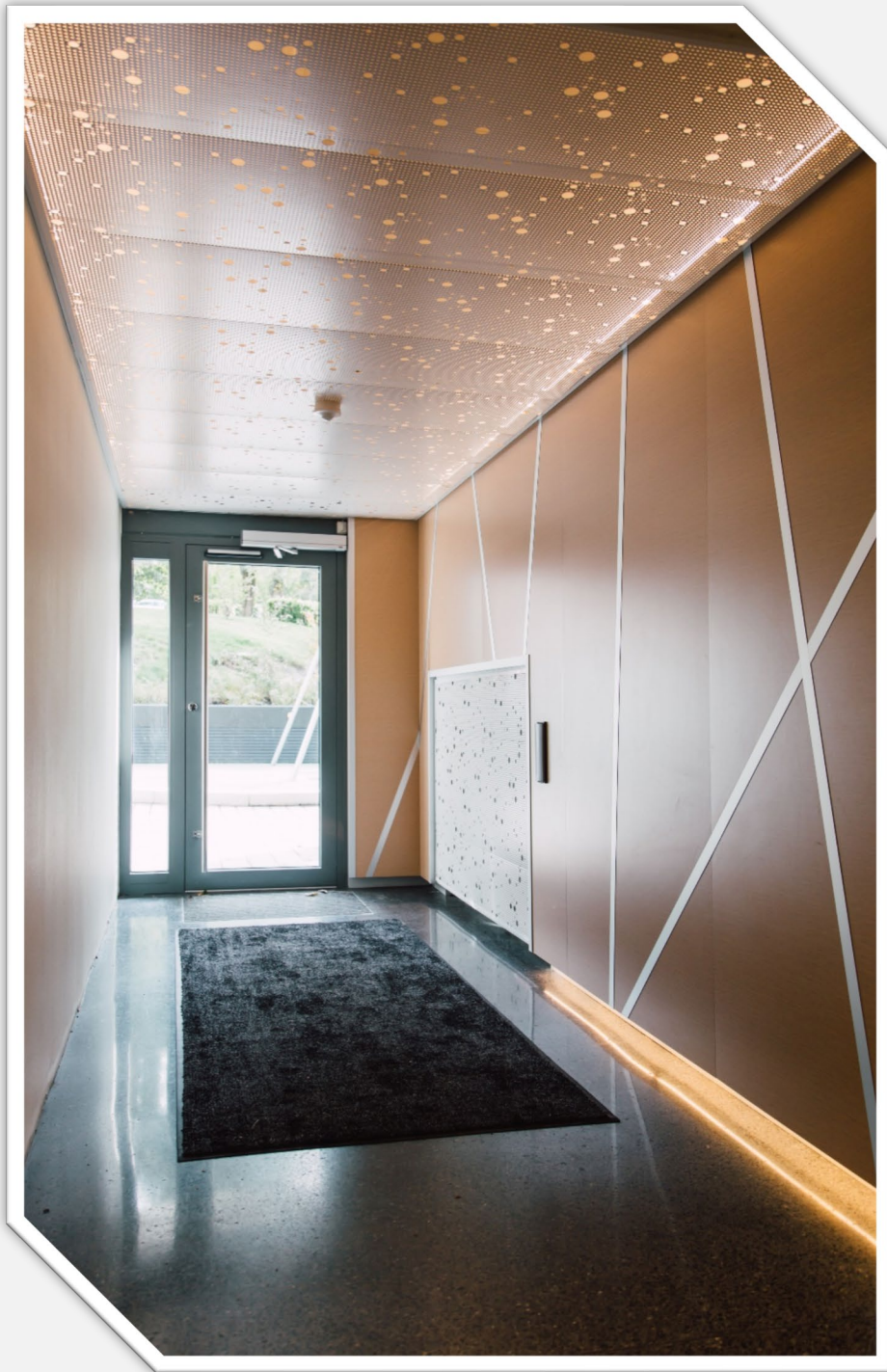


ÅRSSTÄMMA



HSB Brf Lustgården

2024



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

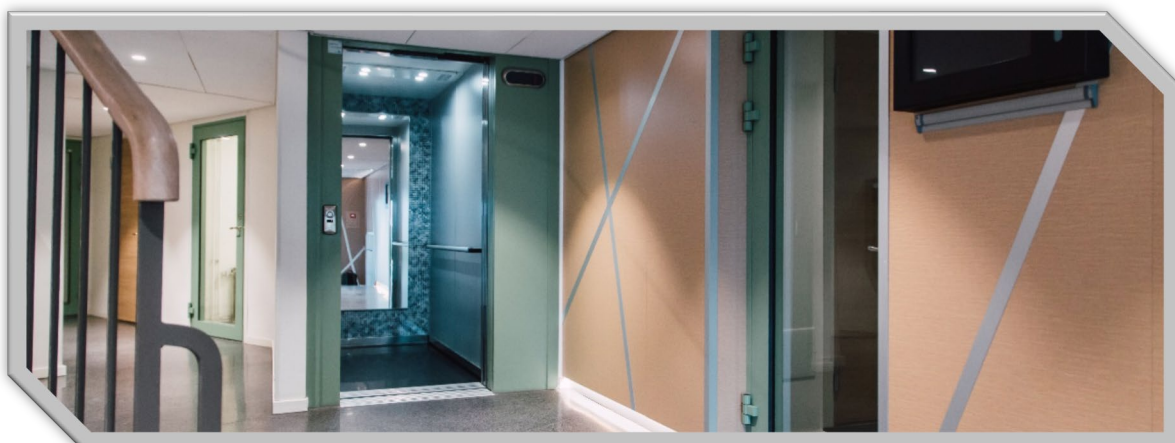
Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och in-riktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört under-håll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämma om hur vinst eller förlust skall behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader som föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska års-avgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som för-väntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggnings-tillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till ex. skatte-skulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättning sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsin-teckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

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

KALLELSE

till årsstämma

Datum & plats

Torsdagen 18 april kl. 18.00

Dörrarna öppnas klockan 17.45.

Carl Johans församlingshem, Carl Johans kyrkoplan 5.

(Ligger precis nedanför Carl Johans kyrka).

Mat & dryck

Föreningen bjuder som på lättare förtäring och dryck till alla som anmäler sig till stämman.

Maten serveras klockan 18.00 och själva stämman startar en bit efter detta.

För att få mat krävs att du anmält dig.

Om du har några allergier måste du meddela dessa i samband med din anmälan

Anmälan

Anmälan är inte obligatorisk för att delta på stämman, men krävs om du vill ha mat och dryck. Anmälan görs via formulär på föreningens hemsida: brflustgarden.se/anmalan-stamma alternativ genom en lapp med lägenhetsnummer och antal personer i föreningsbrevlåda på Sjömansgatan 1

Sista anmälningdagen: Fredag den 12 april

Enbart anmälda garanteras mat och dryck.

FULLMAKT

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. För att agera som ombud måste denne vara delägarens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn), alternativt en annan delägare i föreningen. Ett ombud får bara representera **en** delägare.

Fullmakten skall vara skriftlig och daterad och gäller högst ett år efter dess utfärdande.

Fullmakten ges till _____

Att företräda _____

Med lägenhetsnummer _____

Relation till delägaren:

- Maka/make/Registrerad partner
- Sambo
- Förälder, syskon eller barn
- Delägare i föreningen

UNDERSKRIFT BOSTADSRÄTTSHAVARE

Härmed låter jag mig företräddas av ovan angivet ombud

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Från ordförandens horisont



Ett år har gått och vi skall redovisa vad som har hänt och vad vi tänker kring vår framtid. I materialet finns många siffror och för många är årsredovisningen svårläst. Är du osäker, föreslår jag att du kommer på stämman och ställer frågor, så att eventuella oklarheter kan klaras ut.

Målsättning för Brf Lustgårdens är nu liksom tidigare, att man ska trivas att bo i vårt hus. Genom att hålla en hög nivå på både skötsel av vårt hus, vår mark och i förvaltningen av bostadsrättsföreningen, ska vi erbjuda ett högkvalitativt boende i en ekonomiskt stabil förening. Detta är högt ställda mål och styrelsen arbetar hårt för att nå dessa.

Ekonomi

Detta år är ju ett alldeles speciellt år, eftersom vi har haft en kostnadsexplosion på många områden. Trots det har vi klarat oss relativt väl eftersom stora delar av våra lån varit bundna, liksom priset på el, men säg den glädje som varar för evigt. Under 2024 skall en hel del av våra lån omförhandlas, liksom priset på el.

Vår strävan att reducera föreningens elförbrukning fortsätter och under året har vi, som ni sett, bytt ut lysrören i garaget. Vi väntade oss en besparing och därför har vi under en tid gjort mätningar av förbrukningen. Till vår stora förvåning blev den större än förväntat och besparingen blev hela 84%. Att vi dessutom reducerade mängden kvicksilver i samhället gör oss ännu mer nöjda.

Fastighetsunderhåll

För några dagar sedan fick jag besök av en mäklare som uttryckte att "trapphusen har ju hotellstandard". Han påstod vidare att detta påverkar lägenhetspriset på ett gynnsamt sätt. Det glädde mig särskilt, eftersom våra ansträngningar har kostat både pengar och stora insatser. Styrelsen har ambitionen att bibehålla den höga standarden och då skador uppstår kommer de att åtgärdas utan dröjsmål.

I vår resultaträkning finns kostnader som jag tycker är mycket ledsamma. Tänker dels på de skador som vi har uppmärksammat där någon av oaktsamhet orsakat skador, repor eller märken på målade eller andra ytor. Dels tänker jag på alla de gånger vi tvingats kalla in fastighetsskötaren, eftersom någon överfyllt en avfallsbehållare med glas eller med wellpapp, där stora ej isärtagna kartonger tagit upp hela utrymmet. Skulle vi inte ha kallat in fastighetsskötaren för att lösa problemet, skulle inte avfallet ha hämtats av kommunen. Dessa insatser blir vi extra debiterade för.

Fastighetsförvaltning

är en mångfacetterad verksamhet, där ekonomi och teknik blandas på ett spännande sätt. Under året har projektering och upphandling av renovering av de tre kvarvarande tvättstugorna skett. Dessa förväntas bli klara efter semestrarna 2024.

Utöver den löpande förvaltningen av fastigheten, har projekteringen av de nya lägenheterna också gjorts. Projektet har skett i ett långsamt tempo eftersom marknaden för försäljning av lägenheter är så svag. Nyligen har samtliga handlingar sänts till Stadsbyggnadskontoret för bygglov. Tanken är, att då marknaden vaknar skall vi vara redo att starta byggande av lägenheterna.

Under året har det också upprättats nya hyresavtal med två näringsidkare i fastigheten samt en överlåtelse.

Som delägare är det viktigt att vara med och påverka vårt boende och vår omgivning och därför vill jag uppmana er alla att komma på stämman och göra er röst hörd.

Tommy Hansson
Ordförande



DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val om 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 resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Fråga om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

VALBEREDNINGENS ARBETE OCH FÖRSLAG 2025

Valberedningens arbete

Valberedningen består av Maud Eriksson, S3, sammankallande, Mikael Westerlind, P20 och Barış Biçici, S3.

Valberedningen har under året haft 4 fysiska möten samt telefon- och e-postkontakt. Vi har även träffat styrelsen.

Vi har kontaktat samtliga medlemmar med information om vårt arbete och uppmanat till nominering och engagemang för förtroendeposter inför stämman. Det har skett via sms och inlägg på hemsidan, lappar i samtliga postfack vid 2 tillfällen samt inlägg i föreningens Facebookgrupp.

Förslag till styrelse

I tur att avgå är:

Tommy Hansson, P20, ledamot och ordförande, vald till 2024.

Ulf Netzler, S1, ledamot, vald till 2024.

Mia Stifanic, P18, ledamot, vald till 2024.

Alla är tillfrågade och ställer upp till omval.

Tommy Hansson, ordförande väljs på 1 år.

Mia Stifanic har uttryckt önskemål att väljas på 1 år.

Ulf Netzler, ledamot väljs på 2 år.

Övriga ledamöter är

Mikael Trägårdh, S3, ledamot, vald till 2025.

Styrelsens arbete fungerar bra men en utökning med en ledamot är önskvärt.

Valberedningen föreslår därför att styrelsen utökas med en ledamot.

Camilla Klasson, P12. Mandattid 2 år.

Förslag till revisor och revisorssuppleant

Nuvarande revisor Viktor Stener, K7, föreslås till omval.

Nuvarande revisorssuppleant Jaquiline Calås, S3, föreslås till omval.

Mandattid 1 år.

Valberedningen

Från nuvarande valberedning, Maud Eriksson, sammankallande och Barış Biçici, ställer upp till omval. Mikael Westerlind, valberedningens tredje ledamot, ställer inte upp då han flyttar från föreningen.

Valberedningen föreslår Simon Steinbrenner, P16 som ny ledamot i valberedningen.

Mandattid 1 år.

Förslag arvoden årsmöte 18 april 2024

Valberedningen föreslår att arvodet för de valda delägarna för kommande år, liksom tidigare och enligt HSBs rekommendationer, följer index för inkomstbasbeloppet (IBB) samt prisbasbeloppet (PBB). Det innebär en höjning med 2, 56 procent jämfört med 2023.

Styrelsen fördelar själv arvoden inom styrelsen.

För 2023 var arvodena för samtliga förtroendevalda enligt nedan:

Funktion	Arvode
Styrelsen totalt	330 817
Intern	
revisor/Sammankallande	6 892
Intern revisor/Ledamot	1 346
Valberedning /	
Sammankallande	3 742
Valberedning / Ledamot	3 742
Valberedning / Ledamot	3 742

För 2024 blir det med indexhöjning enligt nedan. Observera att styrelsens arvode utökas 75 190 kronor då förutom index en ledamot tillkommer.

Funktion	Arvode
Styrelsen totalt	406 007
Intern	
revisor/Sammankallande	7 068
Intern revisor/Ledamot	1 380
Valberedning /	
Sammankallande	3 837
Valberedning / Ledamot	3 837
Valberedning / Ledamot	3 837

Valberedningen BRF Lustgården
Göteborg 4 april 2024

PROPOSITION 1: Förändring av stadgar – Andra tagningen

Nya lagregler kräver en uppdatering av alla föreningars stadgar.

En rad förändringar av lagstiftningen har trätt i kraft från den 1 januari 2023 och som följd behöver våra stadgar uppdateras.

De gamla stadgarna strider mot lag och alla HSB:s bostadsrättsföreningar kommer därför att behöva anta nya stadgar utan dröjsmål.

Mot bakgrund av ovanstående yrkar styrelsen på

Att bifogade normalstadgar 2023 antas.

PROPOSITION 2: Besiktning av lägenhet vid ägarbyte

Att bygga om och renovera lägenheter är vanligt förekommande i vår förening. I föreningens regelverk föreskrivs att vissa byggnadsmässiga förändringar måste godkännas av styrelsen, och ibland av Stadsbyggnadskontoret, innan förändringen kan ske.

Tyvärr har det visat sig, att många som gör renoveringar inte tar kontakt med styrelsen för att få åtgärderna godkända. Innebörden har varit att bärande väggar har förändrats, nya köksfläktar installerats som inneburit att den allmänna ventilationen påverkats negativt. Vidare har ofta förändringar av värme och vattensystem gjort att dessa inte fungerar på ett tillfredsställande sätt.

Då en lägenhetsinnehavare säljer sin lägenhet har delägaren en skyldighet att tillse att lägenheten inte är behäftad med byggnadsmässiga fel. För att skydda både säljare och köpare vid en försäljning föreslår styrelsen att en besiktning av en extern besiktningsman måste genomföras, för att en försäljning skall kunna godkännas av styrelsen. En total kostnad för besiktning är 5000 kr för 2024 och som indexeras för åren därefter.

Mot denna bakgrund yrkar styrelsen:

att vid en försäljning av en lägenhet i fastigheten skall en besiktning genomföras av extern besiktningsman, utsedd av föreningen. Kostnaden på 5000 kr för år 2024 svarar säljaren för.

MOTION 1: Inrättande av uteplats för lägenhet 1201 – P16

Bakgrund

Vi, Julia Harrysson och Simon Steinbrenner önskar att bygga en uteplats utanför vår lägenhet på innergården.

Detta innebär att vi behöver ta upp en dörr i fasaden samt bygga en uteplats (likt de andras i undseende och storlek) framför våra två fönster som är mot innergården. Marken som uteplatsen står på kommer inte att påverkas. Eftersom majoriteten av de andra boende i föreningen med fönster mot innergården har en uteplats anser vi det inte är annat än rimligt att även vår lägenhet har det. Utifrån kommer det dessutom se mer enhetligt ut då marken idag är helt oanvänd och samtliga lägenheter (som är utformade på samma sätt som vår) breddvid har varsin uteplats framför sina två fönster mot innergården. Uteplatsen kommer också att höja värdet på lägenheten vilket i sin tur är en fördel för hela föreningen. Vid godkännande av denna motion kommer vi att följa alla riktlinjer och önskemål som HSB, styrelsen och våra grannar har. Vi kommer att vara lyhörda och medgörliga inför alla önskemål som kan dyka upp. Vi kommer själva stå för alla kostnaderna vid en eventuell ombyggnation, både administrativa och operativa. Det kommer alltså inte kosta föreningen en enda krona. Vi har enbart för avsikt att bidra till föreningens fördel i sin helhet.

Förslag till beslut

Vi önskar ett godkännande av byggnation av uteplats i enlighet med riktlinjer samt insättning av Altandörr i fasad i/utanför lägenhet 088 på P16 och hoppas att ingen har något emot detta.

Styrelsens svar:

Motionären vill anlägga en uteplats på gården utanför sin lägenhet. När fastigheten byggdes skapades ingen plats till denna lägenhet eftersom golvnivån i lägenheten inte är i direkt anslutning till marknivån, utan någon meter ovanför. Denna lägenhet fick, liksom övriga lägenheter som inte låg i markplan, en balkong.

Anpassning av lägenheten behöver göras i så måtto att ett fönster behöver ersättas med en dörr.

Styrelsen har inget att invända mot att lägenhetsinnehavaren skapar en uteplats under förutsättning att följande punkter genomförs och godkänns:

1. Ett separat juridiskt avtal upprättas mellan lägenhetsinnehavaren och föreningen som reglerar anläggandet och underhåll av uteplatsen. Kostnaden för avtalet bekostas av lägenhetsinnehavaren.
2. Bygglov behöver sökas och bekostas av lägenhetsinnehavaren.
3. Arbetet med fasadanpassningen görs av professionella hantverkare och kostnaden för arbete och balkongdörr bekostas av lägenhetsinnehavaren.
4. Trappan från lägenheten och anläggandet av uteplats får inte till någon del påverka befintlig sten/betongmur och plantering.
5. Hela kostnaden för anläggande och underhåll av uteplatsen bekostas av lägenhetsinnehavaren.
6. Då föreningen i framtiden kommer att behöva göra ombyggnader av gården skall lägenhetsinnehavaren utan kostnad för föreningen återställa området till ursprungligt skick.
7. I det fall dagens lägenhetsinnehavare skulle avyttra lägenheten skall allt återställas i ursprungligt skick, alternativt träffa en överenskommelse med den nya köparen om att till alla delar överta det totala ansvaret och kostnaden för uteplatsen.

Mot bakgrund av att ovanstående infrias yrkar styrelsen:

Att en byggnation av uteplats kan genomföras.

Årsredovisning
för
HSB BRF Lustgården i Göteborg
716409-4885

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för HSB BRF Lustgården i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Mål och visioner

HSB Brf Lustgården har sitt säte i Göteborg och har som syfte att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter för permanentboende, främja delägarnas ekonomiska intressen och höja kvalitén på boendet. I det senare ingår att tillhandahålla lokaler för särskilda ändamål till föreningens delägare, bidra till och uppmuntra ett gott serviceutbud i föreningens direkta närområde.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och föreningen äger fastigheten Olivedal 32:6, vilken är byggd år 1981. Taxeringsvärdet per 2023-12-31 uppgick till totalt 412 634 tkr, varav fastigheter 194 800 tkr och mark 217 834 tkr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Inom fastigheten finns 190 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 13 777,5 kvm, samt 6 affärslokaler om 388 kvm, som samtliga är uthyrda. Föreningen äger därtill ett övernattningsrum och samt en snickarbod som kan nyttjas av föreningens delägare.

Ekonomisk och kameral förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under verksamhetsåret administrerats av TidX Förvaltning AB (Org.nr. 556743–8345). För den tekniska förvaltningen stod SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Org. Nr. 556576–7299.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Belysning i Garaget, ambitionen att reducera elförbrukningen gäller för hela fastigheten. Tidigare har i princip all belysning bytts ut mot energisnålare LED lampor. Kvar stod samtliga de gamla lysrören av kvicksilvertyp. Utöver detta införs regler för användande av lysrör innehållande kvicksilver så vi har under hösten 2023 i 7 olika etapper/veckor bytt ut alla lysrören i garaget mot LED-lampor styrda av rörelsedetektorer. Redan nu kan konstateras en mycket kraftig minskning av elförbrukningen i garaget.

För många år sedan drabbades föreningen av översvämning från Paradisgatan och in i garaget. Detta medförde att väggarna i garaget mot innergården hade ruttnat och mist sin stabilitet. Under hösten 2023 har de gamla väggarna rivits och ersatts med nya väggar.

Under våren meddelade Göteborgs Kommun, Kretslopp och Vatten att de inte längre kunde köra sopbilar utefter vår del av Paradisgatan. Utöver detta blockerade vår grannförening Brf Berghell plötsligt och utan

information gatan med byggnadsställningar. Konsekvensen blev att soprummen utefter gatan inte kunde användas. En utredning startades för att utröna vilka tekniska möjligheter som fanns för att bibehålla soprummen utan att sopbilen fick köra utefter gatan. De lösningar som fanns var av en sådan omfattande natur att det blev ekonomiskt oförsvarbart. Under 2024 kommer ett av de nu stängda soprummen utefter gatan att kunna öppnas igen men förs måste viss byggnation ske.

Utöver ovanstående har föreningen arbetat systematiskt med det dagliga underhållet.

Ekonomi

En avgiftshöjning om 2% har under många år utdebiterats som kompensation för kostnadsökningar och underhåll, men till följd av de stora kostnadsökningar som har uppkommit nödgades föreningen besluta om en höjning av alla avgifter med 8%. Detta innebar en ökning av avgifter för lägenheter, hyrförråd och garageplatser. Denna gällde från 1 februari 2023. Fortsatt ökade kostnader, framförallt räntor har gjort att föreningen beslutat om ytterligare en höjning om 5%, denna gäller från och med 1 januari 2024.

Väsentliga avtal och upphandlingar

Kommunikation

Under 2023 skickade föreningen ut totalt 4432 SMS till sina delägare. Av föreningens 190 lägenheter har 176 anmält sig till systemet för SMS utskick. Detta gör att föreningen når ut till ungefär 92 % av sina delägare via SMS.

På hemsidan publicerades totalt 43 nyheter under året, vilka också publicerades på föreningens elektroniska anslagstavlor. Under året har även 3 "På gång i Lustgården" skickats ut från ordföranden för att hålla våra delägare uppdaterade om vad som händer.

Alla våra nyinflyttade delägare har också fått ett välkomstmejl med information om föreningen. Utöver detta har styrelsen haft 4 träffar med nyinflyttade i föreningen, en gång varje kvartal. Under hösten skapades också en Facebook grupp för Brf Lustgården där delägarna kan dela information och där vi även lagt upp information för att nå ut till alla delägaren. Detta är ett öppet forum och några meddelande till styrelsen kan inte lämnas här utan endast genom mail till info@brflustgarden.se.

Valberedningen anordnade i mars en delägarträff för att berätta mer vad det innebär att sitta med i styrelsen, denna träff anordnades utav valberedningen

Uthyrning

Under perioden hyrdes övernattningsrummet, Adam ut 159 gånger, vilket totalt inbringat intäkter till föreningen om 52 470 kronor under den angivna perioden.

Garage

I föreningens garage finns 162 parkeringsplatser för personbil, varav 106 knutna till specifika lägenheter och resterande 56 för uthyrning. Utöver dessa finns en småbilsplats, samt 15 MC-platser till uthyrning.

Garaget städades grundligt under tre dagar i juni där en våning städades per dag i syfte att fler skulle kunna få plats på parkeringar utomhus i området och därmed kunna öka effektiviteten i städningen. Detta kommunicerades med nyhet på hemsidan, anslag på garagedörrar en vecka innan, samt med påminnelser via SMS. Likt tidigare städningar gjorde kvarvarande bilar att städningen blev lidande.

Sammankomster

Den 8 juni 2023 anordnades en gårdsfest med 67 anmälda och totalt 74 bidrog till en trevlig samvaro på vår innergård.

Byggnation

Någon nybyggnad har inte förekommit under året.

Medlemsinformation

Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet delägare per 2023-12-31 var 278 fördelat på 190 lägenheter och 16 lägenhetsöverlåtelser har genomförts. Utöver de 190 andelarna, som utgörs av varje lägenhet, tillkommer HSB Göteborg med en andel.

Styrelse

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn Roll Not

Henrik Nandra Ledamot 1/1 till 9/10 Utsedd av HSB Göteborg

Marie Stifanic Ledamot

Linnea Bergstrand Ledamot från 10 oktober Utsedd av HSB Göteborg

Mikael Trägårdh Ledamot

Tommy Hansson Ordförande

Ulf Netzler Vice ordförande

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tommy Hansson, Ulf Netzler och Marie Stifanic.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2023. Vid stämman var 43 röstberättigade representanter, varav en fullmakt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft totalt elva protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte och en lång rad arbetsmöten.

Revisorer

Revisor under verksamhetsåret har varit Viktor Sterner (ordinarie revisor), och Jacqueline Calås (revisorssuppleant) vald av stämman. Därtill finns en av HSB Riksförbund utsedd revisor, Laila Pedersen, Borevison.

Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har utgjorts av:

Namn Roll

Maud Eriksson Sammankallande

Mikael Westerlind Ledamot

Baris Bicici Ledamot Ledamot

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Tommy Hansson (ordinarie) och Ulf Netzler (suppleant).

Planerad verksamhet för kommande år

- Renovering av kvarstående tvättstugor på Kompassgatan 5 och Paradisgatan 16 och 20.
- Under 2022 har Kretslopp och Vatten informerat om att hämtning av avfall i våra soprum på Paradisgatan 12, 14 och 16 inte kan genomföras under nästa år. Orsaken är att sopbilarna nu inte har tillåtelse att köra utmed vår del av Paradisgatan. Denna gata är gågata och får inte trafikeras med motorfordon. Styrelsen arbetar med den uppkomna situationen och tänkbara lösningar som finns, men innebär både en väsentlig kostnadsökning och en försämrad servicenivå.
- Arbetet med projektering av nya lägenheter har genomförts med ett lågt tempo till följd av rådande situation för byggkostnader och prisutveckling på lägenheter.

Flerårsöversikt

- Nybyggnation av lägenheter

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 663	12 727	12 377	11 954
Resultat efter finansiella poster	1 767	894	1 060	-6 874
Balansomslutning	124 843	122 857	125 132	122 388
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	747	732	715
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	189	206	184
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 039	6 039	5 488	3 443
Föreningens lån (tkr)	83 198	83 198	83 198	79 698
Räntekänslighet (%)	8	8	7	5
Sparande per kvm (kr/kvm)	364	305	371	-264
Fond för yttre underhåll (tkr)	5 400	3 777	2 100	4 569
Soliditet (%)	31	30	28	28

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 846 480	25 841 719	3 776 659	-962 137	894 429	36 397 150
Disposition av föregående års resultat:				894 429	-894 429	0
Avsättning till underhållsfond			2 100 000	-2 100 000		0
Disposition ur underhållsfond			-476 738	476 738		0
Årets resultat					1 766 567	1 766 567
Belopp vid årets utgång	6 846 480	25 841 719	5 399 921	-1 690 970	1 766 567	38 163 717

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-1 690 970
årets vinst	1 766 567
	75 597

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-213 044
Extra avsättning till yttre underhållsfond	1 500 000
i ny räkning överföres	-3 311 359
	75 597

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	13 619 883	12 628 497
Övriga intäkter		43 483	98 747
		13 663 366	12 727 244
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-6 760 263	-6 502 774
Underhållskostnader	4	-213 044	-476 739
Övriga kostnader	5	-654 305	-725 242
Personalkostnader	6	-424 068	-403 910
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 009 596	-3 004 419
		-11 061 276	-11 113 084
Rörelseresultat		2 602 090	1 614 160
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 288	1 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-855 810	-720 734
		-835 522	-719 732
Resultat efter finansiella poster		1 766 568	894 428
Resultat före skatt		1 766 568	894 428
Årets resultat	9	1 766 567	894 429

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10, 17	112 582 033	114 309 833
Inventarier, verktyg och installationer	11	119 010	157 656
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 164 483	2 009 795
		114 865 526	116 477 284

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 100	1 100
		1 100	1 100

Summa anläggningstillgångar **114 866 626** **116 478 384**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		905 376	72 767
Övriga fordringar		1 359 046	989 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		274 553	1 816 196
		2 538 975	2 878 671

Kassa och bank 7 437 378 3 499 717
Summa omsättningstillgångar **9 976 353** **6 378 388**

SUMMA TILLGÅNGAR **124 842 979** **122 856 772**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 688 199	32 688 199
Fond för yttre underhåll		5 399 921	3 776 659
		38 088 120	36 464 858
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 690 970	-962 137
Årets resultat		1 766 567	894 429
		75 597	-67 708
Summa eget kapital		38 163 717	36 397 150
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut	15	24 765 222	60 808 063
Summa långfristiga skulder		24 765 222	60 808 063
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		58 432 841	22 390 000
Leverantörsskulder		1 053 500	884 219
Aktuella skatteskulder		37 447	33 797
Övriga skulder		736 374	753 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 653 878	1 589 668
Summa kortfristiga skulder		61 914 040	25 651 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 842 979	122 856 772

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 766 567	894 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 009 596	3 002 720
Betald skatt	-365 688	-717 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 410 475	3 179 255
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-832 609	2 132 981
Förändring av kortfristiga fordringar	1 541 642	-1 382 679
Förändring av leverantörsskulder	169 281	-546 628
Förändring av kortfristiga skulder	46 710	-2 588 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 335 499	794 119
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 397 838	-1 890 086
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-11 028
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 397 838	-1 901 114
Årets kassaflöde	3 937 661	-1 106 995
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 499 717	4 606 712
Likvida medel vid årets slut	7 437 378	3 499 717

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	11 049 418	10 294 302
Hyror	1 244 248	1 123 287
Elintäkter	790 101	737 260
Vatten	217 133	212 726
Övriga intäkter	318 983	260 922
Försäkringsersättning	0	98 747
Elstöd	43 483	0
	13 663 366	12 727 244

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	897 026	905 648
Reparationer	1 095 837	970 840
El	973 245	884 407
Fjärrvärme	1 407 909	1 388 529
Vatten	538 632	400 403
Sophämtning	622 930	503 795
Förvaltningsarvode	316 247	320 455
Övriga driftkostnader	908 437	1 128 697
	6 760 263	6 502 774

Not 4 Underhållskostnader

	2023	2022
Byggnad invändigt	213 044	211 091
Byggnad utvändigt	0	110 305
Hissar	0	57 333
Markytor	0	98 008
	213 044	476 737

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	361 600	361 600
Medlemsavgifter	66 000	66 000
Bankkostnad, ink. stämpelskatt	27 258	80 947
Diverse övriga kostnader	199 447	216 695
	654 305	725 242

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	330 817	311 002
Revisorsarvode	8 238	7 872
Valberedning	11 226	10 728
Sociala kostnader	73 787	69 444
Övriga personalkostnader	0	4 864
	424 068	403 910

Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader och ombyggnader	2 970 950	2 965 770
Maskiner och inventarier	38 646	38 649
	3 009 596	3 004 419

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader på långfristiga skulder	855 810	720 734
	855 810	720 734

Not 9 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	1 928 605	894 429
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	213 044	476 738
Resultat efter underhållspåverkan	41 649	-728 833

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 322 196	132 432 110
Årets investering	1 243 150	1 890 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 565 346	134 322 196
Ingående avskrivningar	-27 184 363	-24 218 593
Årets avskrivningar	-2 970 950	-2 965 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 155 313	-27 184 363
Utgående redovisat värde	105 410 033	107 137 833
Taxeringsvärden byggnader	194 800 000	194 800 000
Taxeringsvärden mark	217 834 000	217 834 000
	412 634 000	412 634 000

Bokfört värde byggnader	105 410 033	107 137 833
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
	112 582 033	114 309 833

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	871 634	926 351
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-54 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	871 634	871 634
Ingående avskrivningar	-713 978	-691 746
Försäljningar/utrangeringar	0	16 417
Årets avskrivningar	-38 646	-38 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-752 624	-713 978
Utgående redovisat värde	119 010	157 656

Not 12 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ombyggnad etapp 3 och 4		
Ingående anskaffningsvärden	2 009 795	1 996 914
Årets anskaffning	154 688	12 881
	2 164 483	2 009 795

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
1 andel i HSB Göteborg Ek.för.	500	500
1 andel i Folkteatern	600	600
	1 100	1 100

Not 14 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	83 198 063	83 198 063
	83 198 063	83 198 063

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	0,69	2023-11-06	0	11 000 000
Danske Bank	1,20	2023-10-02	0	11 390 000
Danske Bank	0,67	2025-12-30	11 000 000	11 000 000
Danske Bank	0,60	2025-12-30	6 175 000	6 175 000
Danske Bank	0,53	2024-05-31	12 000 000	12 000 000
Swedbank	1,15	2024-12-20	14 042 841	14 042 841
Swedbank	0,54	2024-08-23	10 000 000	10 000 000
Danske Bank	1,39	2027-03-31	7 590 222	7 590 222
Danske Bank	4,00	2024-10-02	11 390 000	0
Danske Bank	4,59	2024-11-29	11 000 000	0
			83 198 063	83 198 063
Kortfristig del av långfristig skuld			58 432 841	22 390 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	110 390	56 024
Förutbetalda årsavgifter	1 084 681	1 076 907
Övriga upplupna kostnader	458 806	456 737
	1 653 877	1 589 668

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	86 391 222 86 391 222	86 391 222 86 391 222

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tommy Hansson
Styrelsens ordförande

Ulf Netzler

Linnea Bergstrand

Marie Stifanic

Mikael Trägårdh

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Laila Pedersen
Borevision, revisor utsedd av HSB Riksförbund

Viktor Stener
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

TOMMY HANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Tommy Hansson

Tommy Hansson
kattflundra@gmail.com

2024-04-05 06:37:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.194.124

ULF NETZLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF NETZLER

Ulf Netzler
info@f28deli.se

2024-04-05 06:45:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.70.214.86

MIKAEL TRÄGÅRDH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK JAN MIKAEL TRÄGÅRDH

Mikael Trägårdh
mt@datapartner.com

2024-04-05 06:46:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.204.96

MARIE STIFANIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE STIFANIC

Marie Stifanic
mia.stifanic@gmail.com

2024-04-05 06:53:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.111.98.66

LINNEA BERGSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINNÉA BERGSTRAND

Linnea Bergstrand
linnea.bergstrand@hsb.se

2024-04-08 06:45:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.31.191.174

VIKTOR STENER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR STENER

Viktor Stener
viktorstener@gmail.com

2024-04-08 10:32:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.235.6.241

LAILA PEDERSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Laila Pedersen
laila.pedersen@borevision.se

2024-04-08 11:10:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 20.71.225.201



Normalstadgar 2023 for

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM FÖRENINGEN

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

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

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

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

FÖRENINGSTÄMMAN

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

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

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

SÄRSKILDA BESLUT

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

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor

2023

----- och -----

2024

FIRMATECKNARE

NAMNFORTYDLIGANDE

Tommy Hansson

FIRMATECKNARE

NAMNFORTYDLIGAND

Ulf Netzler

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Lustgården i Göteborg. Styrelsen har sitt säte i (ange ort) Göteborg.

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

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

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

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

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

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

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

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

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

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet 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 arvskitte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

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

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

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

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

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

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

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.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden kalenderåret. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Styrelseledamot, revisor, representant för HSB, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring. Kallelse anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande

3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid 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 sekreterare. Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

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

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

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

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

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

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

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

§ 29 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: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.

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

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

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

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

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

med bostadsrättslagen.

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

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 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 iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

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

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

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

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

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

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

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

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

§ 40 Andrahandsupplåtelse

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

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

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

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

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

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§ 44 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

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

6. Ohyra

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

8. Vägrat tillträde

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

9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller

liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovliga åtgärder

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

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

Punkt 1–6, 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

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

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

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

möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

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

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

Punkt 3 och punkt 11

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

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

Punkt 7

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

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas.

Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

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

§ 45 Vissa meddelanden

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

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

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

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

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

2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

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

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

§ 48 Utträde ur HSB

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

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

§ 49 Upplösning

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



HSB Brf Lustgården

- Kontakt:** via hemsida eller via postfack
- Hemsida:** brflustgarden.se
- Expedition:** Loungen, ingång från Sjömansgatan.
Öppettider anges på hemsidan, normalt första helgfria tisdagen
varje månad (undantaget juli – aug)
- Postfack:** Sjömansgatan 1
413 15 GÖTEBORG
- Fakturaadress:** HSB Brf Lustgården
c/o TidX Förvaltning AB
Ragnar Thorgrens Gata 8
431 45 MÖLNDAL

Anmäl dig till vårt nyhetsutskick
via SMS!



brflustgarden.se/nyhetsutskick