



Bostadsrättsföreningen Nyboda 10, Solna

Handlingar till ordinarie föreningsstämma 2024-04-24

1. Denna innehållsförteckning
2. Kallelse med tid, plats och dagordning
3. Hitta till Stora Blå, Ankdammsgatan 32
4. Fullmakt
5. Årsredovisning 2023
6. Revisionsberättelse
7. Motioner och propositioner inklusive styrelsens yttrande och förslag till beslut
 - a. Proposition, bygglovsansökan för återskapande av del av lokal till lägenhet
 - b. Motion, val till styrelsen
 - c. Motion, byggnation av terrass i samband med fönsterbyte
 - d. Motion, val av stämmodag
 - e. Motion, strategi kommersiella lokaler
 - f. Motion, bättre rutiner för att lösa vardagsproblem
 - g. Motion, information från styrelsen till föreningens medlemmar
 - h. Motion, direktkontakt med styrelsen



Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nyboda 10

När: 24 april 2024 klockan 18:30

Var: Ankdammsgatan 32, Stora Blå

Regler för rösträtt och rätt till ombud och biträde vid föreningsstämma, se Stadgarna § 17 Rösträtt samt § 18 Ombud och biträde.

Stadgar och fullmaktsblankett finns på föreningens hemsida: www.nyboda10.se, HSB kan även tillhandahålla blankett för fullmakt. Stadgarna finns även registrerade hos Bolagsverket.

DAGORDNING

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer samt i förkommande fall åt valberedning för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - a. Proposition, bygglovsansökan för återskapande av del av lokal till lägenhet
 - b. Motion, val till styrelsen
 - c. Motion, byggnation av terrass i samband med fönsterbyte
 - d. Motion, val av stämmodag
 - e. Motion, strategi kommersiella lokaler
 - f. Motion, bättre rutiner för att lösa vardagsproblem
 - g. Motion, information från styrelsen till föreningens medlemmar
 - h. Motion, direktkontakt med styrelsen
19. Avslutande

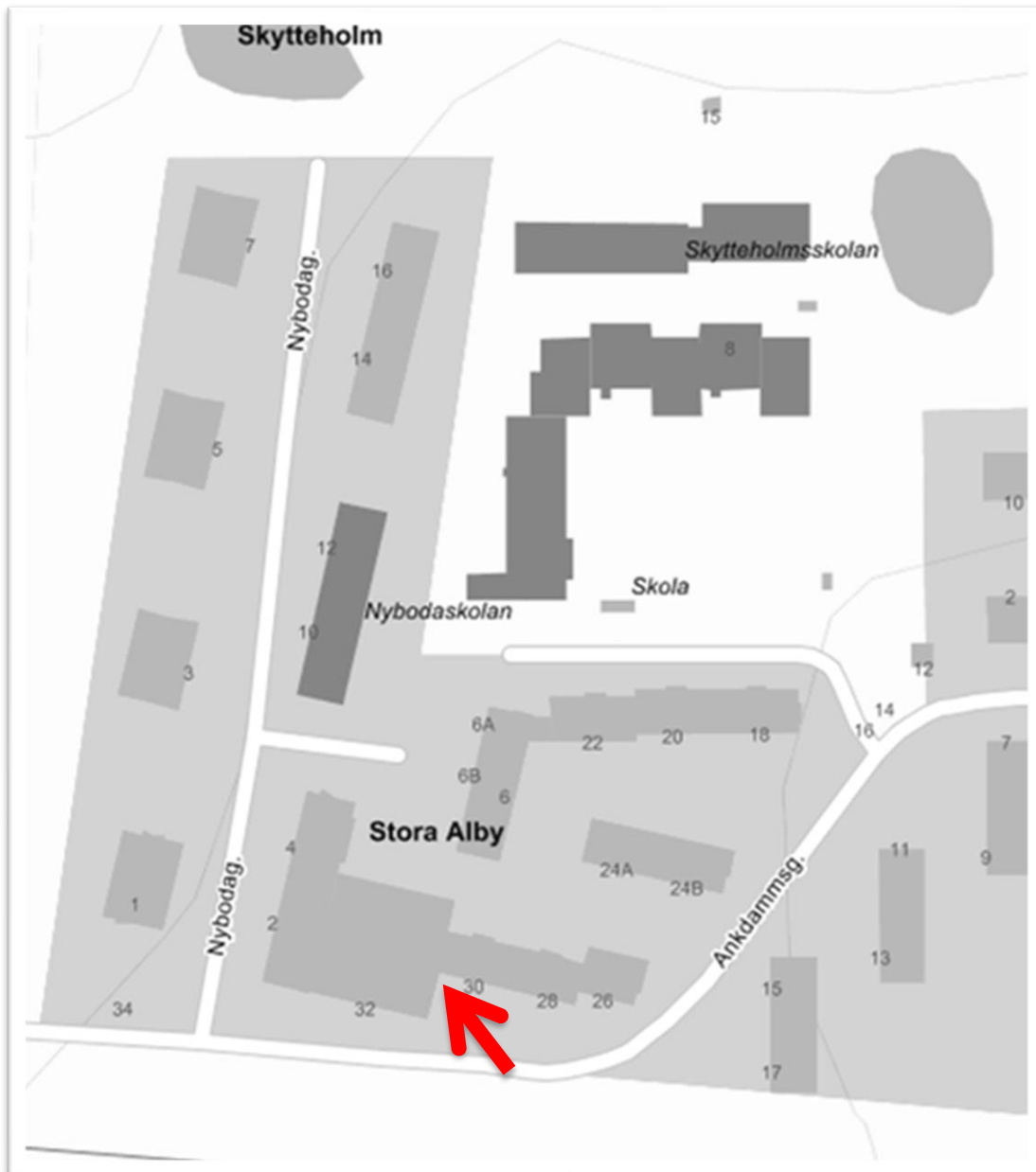
Handlingar till stämman och karta till stämmolokal publiceras stadgeenligt på hemsidan senast 2 veckor innan stämma. Den medlem som önskar handlingar för utskick tar kontakt med HSB medlemservice.

Hitta till Stora Blå

Stämman hålls i lokalen Stora Blå, Ankdammsgatan 32. Ingången till lokalen, se röd pil.

Kom i tid till stämman då närvarokontrollen och upprättandet av röstlängd i dörren annars kan bli en flaskhals och en tidstjuv.

Välkommen!





Fullmakt

Fullmakt ges till.....

(fullmaktshavarens för- och efternamn)

Fullmaktsgivarens lägenhetsnummer: 6851-.....

att vid föreningsstämman i Brf Nyboda 10, datum: år:.....

utöva mig tillkommande rösträtt

Solna den /..... ..

(datum) (månad) (år)

.....

Fullmaktsgivare

.....

Namnförtydligande (för- och efternamn)

Årsredovisning 2023

Brf Nyboda 10

769624-2606



Simpleko

Signed document (CqjoK5)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyboda 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Nyboda 10	2012	Solna

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adresserna Nybodagatan 2-4 och Ankdammsgatan 26-30 samt garage och lokaler på Ankdammsgatan 32. Fastigheterna byggdes 1959-60 och har värdeår 1960.

Föreningen har 12 hyreslägenheter och 135 bostadsrätter om totalt 10 551 kvm och lokalyta om 2 335 kvm. Fastigheten har på egen mark genom servitut 30 parkeringsplatser, i garagebyggnaden finns 52 bilplatser.

Lägenhetsfördelning:

11st 1 rum och kök
13st 2 rum och kokvrå
55st 2 rum och kök
55st 3 rum och kök
2st 4 rum och kök
5st 5 rum och kök
6st 6 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Ingela Lundberg	Ordförande
Lovisa Eriksson	Styrelseledamot
Jenny Modig	Styrelseledamot
Joacim Lundberg	Styrelseledamot
Stina Lönn Gyldberg	Styrelseledamot
Jana Lindqvist	Suppleant
Helene Wahlberg	Suppleant

Valberedning

Åsa Wallin, Allan Axelsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jenny Petersson	Internrevisor	
Joakim Mattsson	Extern revisor	BoRevision
Joakim Häll	Extern revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-30. Slutgiltigt antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdateras årligen för att alltid sträcka sig 50 år framåt i tiden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Godkänd obligatorisk ventilationskontroll
Utbyte FTX system för Studio 32
Tillskapat cykelrum på Nybodagatan för cykelpendlare
Stampolning av samtliga stammar
- 2022** ● Installation av elektroniskt passage- och bokningssystem
Byte av kallvatten- och avloppsledningar i garaget som servar Ankdammsgatan 32 och Nybodagatan
Byte utgående avlopp Ankdammsgatan
Återställande av entré Ankdammsgatan 32
- 2021** ● Fastighetsbesiktning samt fastställande av 50-årig underhållsplan
- 2020** ● Byte av belysningsarmatur i garage
- 2019** ● Dräneringsarbete övre gaveln Ankdammsgatan
- 2017-2018** ● Renovering av fasad Ankdammsgatan samt del av fasad Nybodagatan
- 2016** ● Renovering tak Ankdammsgatan 32
- 2015** ● Byte av belysningsarmatur i trapphus och källarutrymmen
Omfattande upprustning av utemiljön
- 2014** ● Målning entréer och trapphus
Byte av kökens avloppstammar Ankdammsgatan och Nybodagatan

2014 ● Byte av termostater i samtliga element i lägenheter

2013 ● Renovering av hissar Nybodagatan 2 och 4

1993-1994 ● Byte av badrummens avloppstammar Ankdammsgatan och Nybodagatan

Planerade underhåll

2043 ● Relining alternativt byte av avloppstammar

2042 ● Byte av balkongräcken

2024-2041 ● Löpande periodiskt underhåll enligt underhållsplan

2024 ● Byte av fönster på Nybodagatan och Ankdammsgatan
Renovering av fasad, takpelare och terrasser Nybodagatan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia AB
Förpackningsåtervinning	Remondis
Vinterunderhåll	Svensk trädgårdsservice AB
Bredband och TV	Telenor
Trappstädning och entrémattor	Smart trappstädning AB
Underhåll och jour hissar	Hissen AB
Restavfallshantering (hushållssopor, mat, tidningar, småel)	PreZero
Underhåll av garageportar	UNA Portar AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
El	Vattenfall AB
Vatten	Solna vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen antog nya stadgar 2023-08-30 för anpassning till förändringarna i bostadsrättslagen som gäller från 2023. Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket.

Två styrelseledamöter, Cristina Bernard och Mikael Mansén avgick under hösten 2023 av personliga skäl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandlat totalentreprenad för fönsterbyte och renovering av tak, fasad och terrasser inkl takpelare Nybodagatan.

Föreningen erhöll godkänd OVK och föreläggande från Solna Stad avslutades av kommunen.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är negativt.

I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Årsavgifter för bostadsrätter höjdes med 20% från 2023-01-01. Bredbandsavgiften höjdes med 15 kr/månaden från 2023-01-01. Hyra för parkering höjdes med 100kr/mån från 2023-01-01. Hyra för garageplats höjdes med 160 kr/mån från 2023-01-01. Detta då inga avgifter justerats sedan 2012 och därför behövde anpassas till nuvarande kostnadsläge. Hyreshöjning med 4% för hyreslägenheter från 2023-01-01.

Det har inte tillkommit några oförutsedda kostnader under året vilket betyder att den budget som lades inför 2023 har kunnat hållas. Resultatet är bättre än budgeterade -5 MSEK vilket beror på att genomförandet av fönster- och fasadprojektet startat först 2024.

Föreningen ansökte om och erhöll det statliga elstödet som regeringen beslutat om.

Underhållsplanen har uppdaterats med såväl utfört som planerat arbete.

Styrelsen har låtit HSB genomföra verksamhetsanalys med 10 års prognos och rekommendationer.

Styrelsens budgetbeslut för 2024 har därefter fattats med underhållsplanen och dessa rekommendationer som grund. Detta skapar förutsättningar för en långsiktigt stabil och hållbar ekonomi.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året upphandlat ny ekonomisk förvaltning fr.o.m 2024.

Under hösten tecknades 5-årigt hyresavtal med 3-årig löpande förlängning med Ambea (Nytida) i lokal BV Nybodagatan 4. Inflytt sker från april 2024, tillkommande årlig intäkt med drygt 500kkr

Stockholm Recycling AB har köpts upp av Remondis AB som nu sköter förpackningsåtervinning. Det har varit inkörningsproblem vid överlämning som förhoppningsvis klingar av.

Övriga uppgifter

De två traditionsenliga städdagarna anordnades vår och höst med efterföljande lunch på Nyboda Inn med tillhörande frågestund. Därtill har 11 nyhetsbrev publicerats på hemsidan under året.

Strukturen och innehållet på hemsidan har uppdaterats och kompletterats för att göra det lättare att hitta svar på återkommande frågor från boende, mäklare, spekulanter och entreprenörer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 195 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 196 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 222 241	11 184 305	11 064 401	10 906 238
Resultat efter fin. poster	-124 977	-286 734	1 816 967	927 805
Soliditet (%)	71	70	65	64
Yttre fond	4 758 322	4 196 081	1 827 600	913 800
Taxeringsvärde	372 600 000	372 600 000	304 600 000	304 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	633	630	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,4	54,4	53,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 510	8 811	11 159	11 488
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 410	6 584	8 338	8 526
Sparande per kvm totalyta, kr	283	298	349	265
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	38	26	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	119	120	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	14	15	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	170	161	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	0,95	0,69	1,50
Räntekänslighet (%)	11,27	13,92	17,73	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet härrör från genomförda åtgärder på grund av eftersatt underhåll. Medel till det tas enligt plan och budget från sparade medel.

Årets kassaflöde är positivt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	196 487 029	-	-	196 487 029
Upplåtelseavgifter	24 445 591	-	-	24 445 591
Fond, yttre underhåll	4 196 081	-	562 241	4 758 322
Balanserat resultat	-18 681 789	-286 734	-562 241	-19 530 764
Årets resultat	-286 734	286 734	-124 977	-124 977
Eget kapital	206 160 178	0	-124 977	206 035 202

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 530 764
Årets resultat	-124 977
Totalt	-19 655 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 327 073
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 443 465
Balanseras i ny räkning	-20 539 348
	-19 655 740

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 222 241	11 184 305
Övriga rörelseintäkter	3	109 797	17 491
Summa rörelseintäkter		12 332 038	11 201 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 854 048	-7 121 419
Övriga externa kostnader	8	-602 214	-1 041 251
Personalkostnader	9	-259 313	-256 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 333 817	-2 283 111
Övriga rörelsekostnader		0	-4 023
Summa rörelsekostnader		-10 049 393	-10 705 810
RÖRELSERESULTAT		2 282 645	495 986
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		292 483	133 946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 700 106	-916 666
Summa finansiella poster		-2 407 622	-782 720
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-124 977	-286 734
ÅRETS RESULTAT		-124 977	-286 734

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	275 426 112	277 682 520
Maskiner, inventarier och installationer	11	755 250	66 811
Pågående projekt		0	566 257
Summa materiella anläggningstillgångar		276 181 362	278 315 589
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		276 181 362	278 315 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 726	122 553
Övriga fordringar		237 044	227 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	447 008	433 554
Summa kortfristiga fordringar		737 778	783 864
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 389 411	15 044 288
Summa kassa och bank		13 389 411	15 044 288
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 127 189	15 828 152
SUMMA TILLGÅNGAR		290 308 551	294 143 741

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		220 932 620	220 932 620
Fond för yttre underhåll		4 758 322	4 196 081
Summa bundet eget kapital		225 690 942	225 128 701
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 530 764	-18 681 789
Årets resultat		-124 977	-286 734
Summa fritt eget kapital		-19 655 740	-18 968 523
SUMMA EGET KAPITAL		206 035 202	206 160 178
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		213 300	213 300
Summa långfristiga skulder		213 300	213 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	82 593 099	84 843 099
Leverantörsskulder		4 923	1 160 398
Skatteskulder		55 233	46 801
Övriga kortfristiga skulder		21 331	59 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 385 464	1 660 055
Summa kortfristiga skulder		84 060 050	87 770 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 308 551	294 143 741

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 282 645	495 986
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 333 817	2 283 111
	4 616 463	2 779 097
Erhållen ränta	292 483	133 946
Erlagd ränta	-2 700 107	-972 327
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 208 839	1 940 716
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 086	16 181
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 460 212	757 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	794 713	2 714 420
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-199 591	-566 257
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-199 591	-566 257
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 300 000
Amortering av lån	-2 250 000	-22 604 486
Depositioner	0	69 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 250 000	-19 234 686
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 654 877	-17 086 523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 044 288	32 130 810
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13 389 411	15 044 288

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyboda 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 954 262	5 749 068
Rabatter	-64 804	-24 179
Hysesintäkter, bostäder	1 025 443	1 067 196
Hysesintäkter, lokaler	3 234 879	3 465 545
Hysesintäkter, p-platser	640 382	509 277
Övriga intäkter	432 079	417 398
Summa	12 222 241	11 184 305

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturering	19 335	14 745
Övriga intäkter	5 344	2 746
Elstöd	85 118	0
Summa	109 797	17 491

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	19 335	14 745
Fastighetsskötsel	293 184	279 005
Städ och entrémattor	216 709	219 159
Besiktning och service	7 200	42 342
OVK	147 094	109 993
Brandskydd	70 647	28 594
Yttre skötsel	72 533	62 810
Snöskottning	66 145	62 565
Summa	892 847	819 212

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer och underhåll	725 230	821 735
Planerat underhåll	1 443 465	1 844 758
Summa	2 168 696	2 666 494

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	175 115	158 045
Kabel-TV	30 103	27 429
Bredband	432 712	380 528
Fastighetsskatt	549 583	539 293
Summa	1 187 513	1 105 295

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsinventarier- och material	716	7 521
Övriga förvaltningskostnader	214 619	472 465
Kontorsmaterial, IT och administration	25 967	6 857
Revisionsarvoden	42 025	43 226
Årsstämma, styrelse- och medlemsmöten	26 747	31 915
Ekonomisk förvaltning	195 137	184 511
Konsultkostnader	90 038	292 836
Bankkostnader	6 966	1 920
Summa	602 214	1 041 251

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	202 864	199 440
Sociala avgifter	56 449	56 566
Summa	259 313	256 006

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	299 834 639	299 834 639
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	299 834 639	299 834 639
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 152 119	-19 895 711
Årets avskrivning	-2 256 408	-2 256 408
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 408 527	-22 152 119
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	275 426 112	277 682 520
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>102 154 247</i>	<i>102 154 247</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	156 000 000	156 000 000
Taxeringsvärde mark	216 600 000	216 600 000
Summa	372 600 000	372 600 000

NOT 11, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	195 163	246 652
Inköp	765 848	59 684
Utrangering	0	-111 173
Utgående anskaffningsvärde	961 011	195 163
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-128 352	-208 799
Avskrivningar	-77 409	-26 703
Återföring avskrivningar utrangering	0	107 150
Utgående avskrivning	-205 761	-128 352
Utgående restvärde enligt plan	755 250	66 811

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 855	62 666
Fastighetsskötsel	48 843	46 517
Städning	46 229	43 611
Försäkringspremier	131 017	119 549
Kabel-TV	7 747	6 931
Bredband	114 553	105 497
Förvaltning	36 764	48 783
Summa	447 008	433 554

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-11-27	4,60 %	20 164 486	20 164 486
SBAB	2023-08-15	0,56 %	0	28 159 572
SBAB	2024-05-22	4,99 %	19 784 554	20 284 554
SBAB	2024-11-27	4,60 %	15 234 487	16 234 487
Nordea	2024-05-15	4,66 %	27 409 572	0
Summa			82 593 099	84 843 099
Varav kortfristig del			82 593 099	84 843 099

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 093 099 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 048	23 149
El	33 775	64 290
Uppvärmning	250 416	233 592
Utgiftsräntor	187 107	70 777
Förutbetalda avgifter/hyror	738 117	1 240 247
Beräknat revisionsarvode	28 000	28 000
Summa	1 385 464	1 660 055

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	146 650 000	146 650 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften för bostadsrätter höjs med 4,5% för helåret 2024. Utdebitering sker med 6% från 1/4 2024.

Nytt avtal för TV och bredband tecknat med Telenor som innebär sänkt avgift trots 10ggr högre bandbredd.

HSB är ny ekonomisk förvaltare fr.o.m 2024-01-01. För förbättrad service till boende, mäklare och övriga intressenter har HSBs medlems- och kundservice införts sedan årsskiftet.

Tvist med tidigare lokalhyresgäst slutreglerad (total intäkt ca 180 000kr) genom Kronofogdemyndigheten efter att dom i Tingsrätten vunnit laga kraft.

Nytt avtal för markskötsel exklusive vinterunderhåll tecknat med HSB från 2024-01-12.

Entreprenadavtal tecknat med SEHED/Tresson AB för fönsterbyte (Ankdammsgatan och Nybodagatan) samt fasad- och takrenovering, renovering takpelare och kungsbalkonger på Nybodagatan. Beslut att genomföra åtgärder utan samordning med Trafikverkets utbyggnad av Mälarbanan då detta projekt riskerar ytterligare försening upp till 10 år.

Uppsagd hyreslägenhet säljs, renovering genomförd.

Potentiell intäktsökning genom förberedelse av införande av kö för uthyrning av extra förråd till medlemmar (ej nyttjade rum i källare) på Ankdammsgatan och Nybodagatan. Kön administreras av HSB.

Nytt avtal tecknat för service och hosting av passersystemet inkl. avtal med låssmed.

Under 2022 gjordes en extra amortering i syfte att minska negativa ränteeffekter. Dessa sparade medel som var avsedda för fönster- och fasadåtgärder upplånas åter under 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Ingela Lundberg
Ordförande

Lovisa Eriksson
Styrelseledamot

Jenny Modig
Styrelseledamot

Joacim Lundberg
Styrelseledamot

Stina Lönn Gyldberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Jenny Petersson
Internrevisor

Borevision
Joakim Mattsson
Extern revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 661651cf75597bb2286a8508

Finalized at: 2024-04-10 12:40:06 CEST

Title: Brf Nyboda 10, 769624-2606 - undertecknad årsredovisning 2023.pdf

Digest: CqjoK5JiAabomZa9og5ljmuRDZjdDE8VF4YteIV6zaQ=

Initiated by: joacim.nyboda10@gmail.com (joacim.nyboda10@gmail.com) via Brf Nyboda10 769624-2606

Signees:

- Jenny Petersson signed at 2024-04-10 11:45:48 CEST with Swedish BankID (19760121-XXXX)
- Joakim Mattsson signed at 2024-04-10 12:40:05 CEST with Swedish BankID (19691123-XXXX)
- Joacim Bengt Erik Lundberg signed at 2024-04-10 10:59:38 CEST with Swedish BankID (19690111-XXXX)
- Ingela Maria Lundberg signed at 2024-04-10 11:00:00 CEST with Swedish BankID (19700812-XXXX)
- Lovisa Eriksson signed at 2024-04-10 10:59:59 CEST with Swedish BankID (19961231-XXXX)
- Jenny Modig signed at 2024-04-10 11:01:16 CEST with Swedish BankID (19750422-XXXX)
- Stina Lönn Gyldberg signed at 2024-04-10 11:01:53 CEST with Swedish BankID (19850126-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyboda 10, org.nr. 769624-2606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 10 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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.

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 Brf Nyboda 10 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Solna

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jenny Petersson
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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."

JENNY PETERSSON

Internrevisor

Serienummer: 2c872337611e300c66af3d9141df85277992xxx

IP: 193.180.xxx.xxx

2024-04-10 09:32:09 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca4737ee66fc526cb4da1bb5567xxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-04-10 10:39:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

§18 a.

PROPOSITION TILL BRF NYBODA10, FÖRENINGSTÄMMA 2024-04-24

PROPOSITION ANGÅENDE:

**BYGGLOVSANSÖKAN FÖR ATT ÅTERSKAPA DEL AV LOKAL
TILL LÄGENHET**

Bakgrund

Lokal 6851-2402 på Nybodagatan 4, plan 1, hyrs idag ut som kontor. Lokalen är ca 234 kvm stor. När fastigheten byggdes utgjordes denna lokal av 2 lägenheter. 1980 beviljades dåvarande fastighetsägare bygglov att ombilda lägenheterna till kontorslokal.

Nuvarande lokalhyresgäst ställer sig positiv till att minska sin lokalyta vilket öppnar upp möjligheten att återskapa en av lägenheterna som då kan upplåtas som bostadsrätt och inbringa kapital till föreningen.

Lägenheten som återskapas bedöms kunna bli 3 rum och kök, ca 75 kvm.

Skulle nuvarande hyresgäst i en framtid säga upp sitt hyresavtal på kvarvarande del av lokalen finns förutsättningar att även återskapa denna del till lägenhet att upplåta som bostadsrätt.

Styrelsen föreslår stämman att besluta:

Att bifalla styrelsens förslag att ansöka om bygglov för att återskapa del av lokal 6851-2402 till lägenhet i syfte att upplåta som bostadsrätt.

§18 b.

MOTION TILL BRF NYBODA10, FÖRENINGSTÄMMA 2024-04-24

MOTION ANGÅENDE: VAL TILL STYRELSEN

Bakgrund

Det är ingen bra lösning att flera personer från samma hushåll kan sitta i styrelsen för föreningen. På årsstämman gäller principen ETT hushåll EN röst, oavsett hur stort hushållet är. Samma princip gäller om en medlem äger flera lägenheter i fastigheten – det blir ändå bara EN röst på stämman. I styrelsearbetet gäller inte denna viktiga princip om inflytande. I styrelsen har varje ledamot en röst. Ett hushåll med flera representanter i styrelsen får röstmässigt övertag som inte är bra. Det ökar risken för jäv och osund koncentration av makt i närståendes händer.

Förslag till beslut

Jag yrkar med hänvisning till ovan att stämman beslutar om:

Ändring i stadgarna för Brf Nyboda10 så att vi, i likhet med många andra föreningar, begränsar antalet möjliga ledamöter som kan väljas in i styrelsen till EN ledamot per hushåll/familj. Därmed får vi grundregeln ”En familj-En röst”, som gäller på stämman, att gälla även i styrelsen.

Stockholm 2024-01-23

Marcus Bergman

1504

Namn

Lgh-nummer

18§ b. Styrelsens svar och rekommendation till stämmans beslut

Styrelsen tackar för den inkomna motionen och har följande svar:

I motionärens yrkan anges en önskan om hur stadgarna ska förändras, det framgår dock inte av motionen vilken paragraf yrkan gäller och vilken ny ordalydelse som motionären föreslår att paragrafen ska ha.

Det finns därför inte något förslag för föreningsstämman att ta ställning till.

I Bostadsrätternas normalstadgar 2023 som Brf Nyboda10 antog 2023-08-30 regleras styrelsens sammansättning. Bostadsrätternas normalstadgar är framarbetade av bostadsjurister och ett av styrelsens syften vid antagandet av stadgarna 2023 var att säkerställa anpassning till dessa normalstadgar för föreningens bästa och därmed medlemmarnas trygghet.

Styrelsen bedömer inte att Brf Nyboda10 på något sätt skulle vara annorlunda eller vara utsatt för högre risk eller hot än andra bostadsrättsföreningar och därför behöva specialanpassade stadgar.

Styrelsen noterar att motionären upplever anledning att på förhand misstro ledamöter från samma familj med hänvisning till risk för jäv eller osund koncentration av makt i närståendes händer och att det skulle föranleda behov av stadgeändring. Styrelsen har följande kommentarer:

Angående risk för jäv i styrelsen

Jäv regleras i såväl våra stadgar som i Bostadsrättslagen. Bostadsrättslagen som är överordnad stadgarna anger:

Jäv för en styrelseledamot

23 § En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan styrelseledamoten och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens intresse, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Första stycket 3 gäller inte om föreningens motpart är ett företag i samma koncern eller i en företagsgrupp av motsvarande slag.

Med avtal som avses i första stycket jämställs en rättegång eller någon annan talan.

Paragrafen kan förenklat förklaras med nedan exempel från Bostadsjuristerna:

En styrelseledamot får inte vara med och rösta i frågor som rör honom/henne själv eller någon närstående, vilket också innefattar arbetsgivare och eventuella andra föreningar en ledamot kan vara engagerad i. Man talar om andra parter som ledamoten kan ha ett väsentligt intresse i. Det är ganska självklart att en medlem vars svåger driver en liten målerifirma inte kan vara med och fatta beslut om att ge sin svågers firma entreprenad på att måla om fasaden men många styrelser missar att förbudet också innebär att ledamoten inte får vara med under förberedelserna och diskussionen runt ärendet. Det räcker alltså inte att ledamoten avstår från att rösta utan det är heller inte tillåtet att den sitter med och kritiserar alla de andra offerterna. Är man osäker på en jävssituation är det bättre att avstå än att chansa så att inte beslutet kan ifrågasättas vid ett senare tillfälle.

Det vill säga, risk för jäv föreligger i alla styrelser oaktat styrelsens sammansättning. Något varje styrelseledamot behöver agera förebyggande för i sitt uppdrag. Påståendet i motionen avseende risk för jäv anses därför utredd enligt ovan då risk för jäv ändå inte kan undvikas genom förändring av stadgarna.

Angående risk för osund koncentration av makt i närståendes händer.

Enligt gällande stadgar, beslutar stämman varje år om styrelsens sammansättning. Det betyder att stämman alltid har möjlighet nominera och välja de ledamöter man känner förtroende för och som ska företräda föreningen för kommande mandatperiod. Detta gäller såklart enbart så länge dessa accepterar nominering. Vid beslutat val av ledamöter har varje styrelseledamot av stämman tilldelats det personliga ansvaret att fullfölja styrelsens uppdrag och skyldigheter. Med det personliga ansvaret kommer även att varje enskild ledamot kan förnekas ansvarsfrihet av föreningsstämman om revisorer eller stämman har anledning att klandra ledamoten.

Därutöver kan medlem genom stadgarna, påkalla extra stämma om medlem bedömer att behov av att avsätta styrelseledamot föreligger. Här behöver kraven för att påkalla extra stämma uppfyllas.

Dessa möjligheter bedömer styrelsen skapa fullgod trygghet för föreningens medlemmar.

Styrelsen kan konstatera att det periodvis har varit utmanande för valberedning och stämma att föreslå och välja ledamöter som besitter rätt kompetens, erfarenhet och engagemang för styrelsearbetet. Den tradition av starkt engagemang för föreningsliv med därtill hörande föreningsförvaltningskunskap som Sverige haft historiskt sjunker, såväl i föreningar i allmänhet, som i denna förening.

Styrelsen har sedan 2021 lagt mycket arbete på att bygga upp en god förvaltning och styrning. Idag mår föreningens förvaltning, ekonomi och fastighet bra från att ha varit i ett oroande skick.

För att skapa långsiktig stabilitet och goda förutsättningar för kommande styrelseledamöter har styrelsen valt att teckna avtal med HSB om provmedlemskap. Med detta provmedlemskap adjungeras en HSB ledamot till styrelsen. HSB ledamoten hjälper styrelsen att säkerställa regelefterlevnad och ett väl fungerande styrelsearbete. Efter utvärdering kan styrelsen fatta beslut om att lägga fram en proposition till stämman om att ta beslut om fullt medlemskap. Vid bifall innebär det att föreningen i enlighet med nuvarande regler för stadgeändring antar HSBs normalstadgar och att en fullvärdig HSB ledamot tilldelas styrelsen.

Styrelsen anser med detta motionen besvarad.

Med hänvisning till svaret föreslår styrelsen stämman att besluta:

Att avslå motionen.

§ 18 c.

MOTION TILL BRF NYBODA10, FÖRENINGSTÄMMA 2024-04-24

MOTION ANGÅENDE: BYGGNATION AV TERRASS I SAMBAND MED FÖNSTERBYTE

Bakgrund

Takvåningen på Ankdammsgatan 30 byggdes ursprungligen som kontor och omvandlades först 1998 till bostad. Vid byggnationen byggdes ingen balkong eller terrass.

Det skulle ge ökad livskvalitet att kunna ha en liten terrass att gå ut på samt en balkongdörr att kunna ha öppen.

En möjlighet just nu är att utnyttja tillfället då Sehed Tresson ändå byter fönster till att i stället sätta in balkongdörr i takkupan i köket. Utifrån sett minimal visuell förändring.

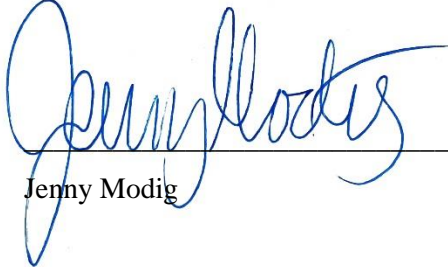
Förslag till beslut

Jag yrkar med hänvisning till ovan att stämman beslutar:

Att föreningen accepterar att skicka in bygglovsansökan till Solna Stad för terrass lägenhet 6851-1129 vindsvåning Ankdammsgatan 30.

Lägenhetsinnehavaren står för alla kostnader som uppkommer i samband med detta.
(Bygglovshandlingar, kommunens handläggande, utförande etc.)

Stockholm 2024-01-30

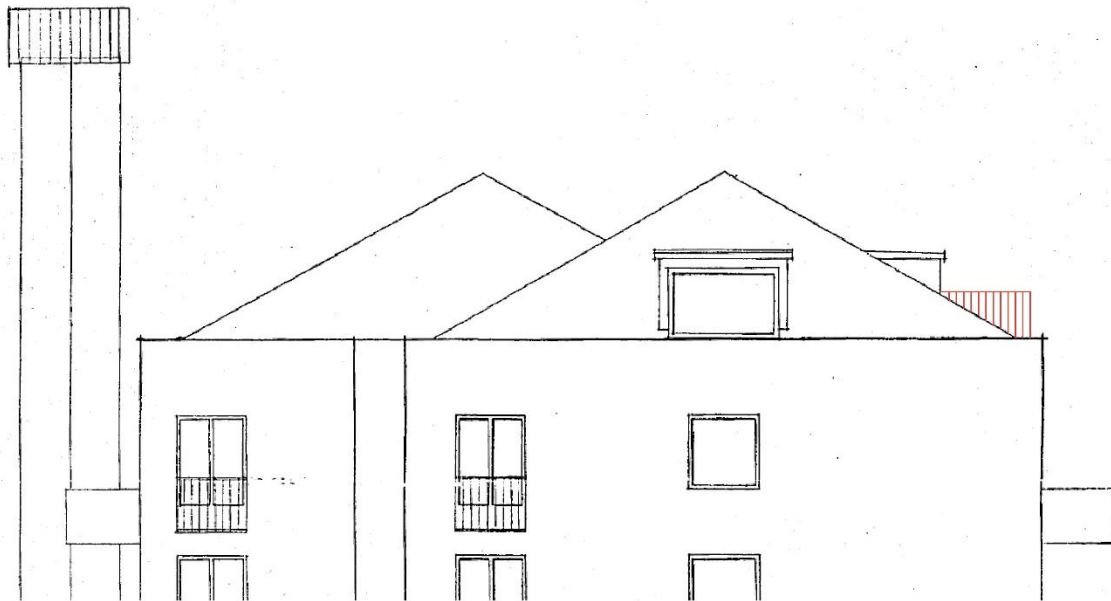
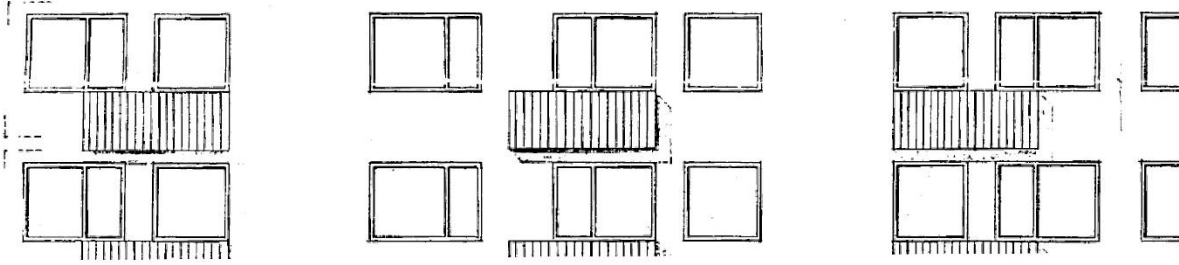
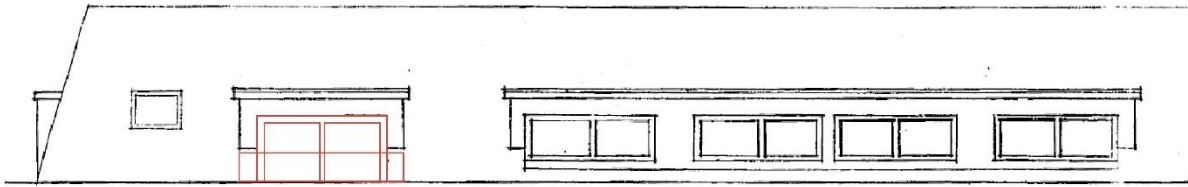


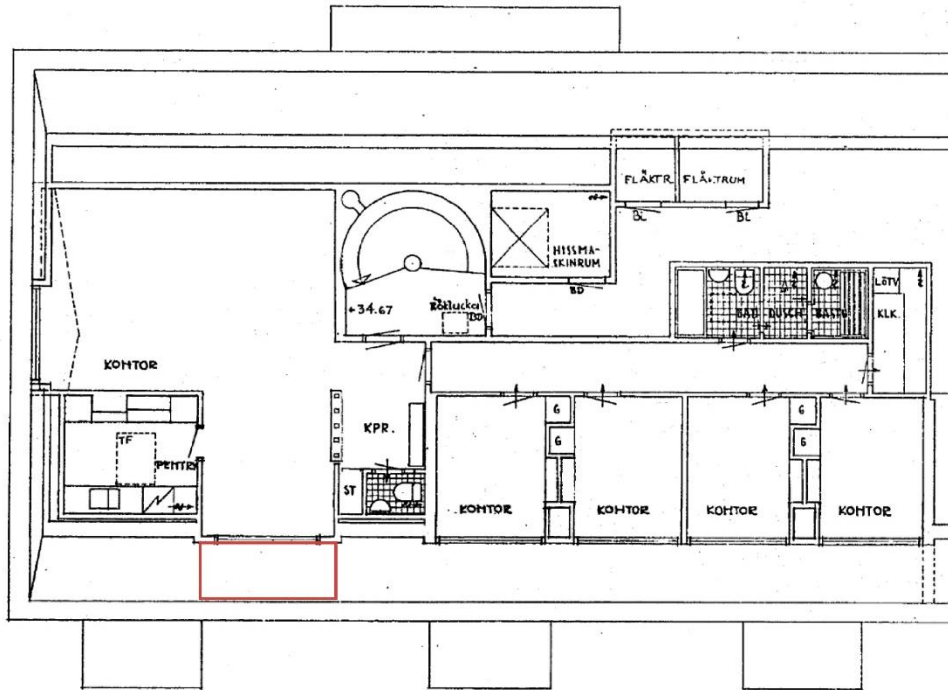
Jenny Modig

6851-1129

Lgh-nummer







VINDSPLAN

§18 c.

SVAR PÅ MOTION ANGÅENDE BYGGNATION AV TAKTERRASS I SAMBAND MED FÖNSTERBYTE

Styrelsen tackar för den inkomna motionen och har följande svar:

Föreningens projekt för byte av fönster är i genomförandefas. Det betyder att alla fönster till aktuell lägenhet är beställda innan denna stämma genomförs. Av den anledningen finns det inte något samband mellan fönsterbyte och motionärens yrkande i denna motion om att få söka bygglov och därefter föreningens tillstånd att bygga en takterrass till aktuell lägenhet.

För att förändra en lägenhet som idag inte har takterrass krävs utöver bygglov även en grundlig konstruktionsanalys och föreningens godkännande av detaljerad konstruktionslösning samt tillstånd att genomföra förändringen. Styrelsen har efter dialog med upphandlad projektledare för pågående fönster-, fasad- och takprojekt konstaterat att föreslaget ingrepp i befintlig takkonstruktion kategoriseras som riskkonstruktion, där risk för inträngning av fukt i konstruktionen föreligger. Det finns dock konstruktionslösningar som minskar denna risk, men att fullständigt eliminera risken är inte möjligt.

Utöver ovan. Motionärens lägenhetsandelstal är idag beräknad med utgångspunkt i att terrass saknas. Om takterrass tillskapas behöver omräkning av andelstalen för alla medlemmar genomföras. Dels då lägenheten får utökad del av total byggnadsyta, dels då tillkommande balkong eller terrass kräver utökade underhållskostnader för föreningen.

Aktuell lägenhet är därutöver såld och ny ägare tillträder efter denna föreningsstämma. Tillståndsansökan om genomförande efter eventuellt godkänt bygglov samt nytt upplåtelseavtal med nytt andelstal måste därför träffas med en framtida medlem vilket ytterligare komplicerar ärendet. Styrelsen bedömer det som olämpligt att stämman fattar beslut som berör enskild framtida medlem.

Styrelsen anser med detta motionen besvarad.

Med hänvisning till svaret föreslår styrelsen stämman att besluta:

Att avslå motionen.

§18 d.

MOTION TILL BRF NYBODA10, FÖRENINGSTÄMMA 2024-04-24

MOTION ANGÅENDE: VAL AV STÄMMODAG

Bakgrund

Tidigare år har Brf Nyboda 10 alltid haft årsstämman en söndag eftermiddag, då det är störst chans att många medlemmar har möjlighet att delta.

Förra året bröts det mönstret när stämman hölls mitt i veckan, onsdagen den 3 maj klockan 19. I år ska stämman äga rum onsdagen den 24 april klockan 18.30.

Att lägga den viktiga årsstämman mitt i arbetsveckan, och dessutom så tidigt som klockan 18.30, innebär att fler medlemmar riskerar att missa mötet, på grund av arbete och restid hem från jobbet.

Förslag till beslut

Jag yrkar med hänvisning till ovan att stämman beslutar:

... att årsstämman alltid ska hållas en söndag för att så många som möjligt ska ha möjlighet att delta..

Stockholm 2024-01-15

Ulla Wall

6851-1011

Namn

Lgh-nummer

§18 d.

SVAR PÅ MOTION ANGÅENDE VAL AV STÄMMODAG

Styrelsen tackar för den inkomna motionen och har följande svar:

I enlighet med föreningens stadgar åligger det styrelsen att kalla till föreningsstämma.

Motionären yrkar inte om stadgeändring vilket krävs för att förändra villkoren för kallelse till föreningsstämma.

Det finns därför inte något förslag för stämman att ta ställning till.

Styrelsen tar det inkomna önskemålet i beaktande vid val av tidpunkt för kommande stämmor. Vid val av tidpunkt behöver styrelsen ta hänsyn till mångas individers intressen och preferenser om tid. Utöver medlemmarna ska även stämmodag och tid fungera för styrelsen och stämмоordförande samt eventuell representant från den ekonomiska förvaltaren.

Vald tidpunkt kommer alltid specificera år att passa bättre för vissa än för andra. Just för att underlätta planering och prioritering av deltagande på stämman har styrelsen aviserat datumet på hemsidan och i nyhetsbrev redan i december.

Styrelsen anser med detta motionen besvarad.

Med hänvisning till svaret föreslår styrelsen stämman att besluta:

Att avslå motionen.

§18 e.

MOTION TILL BRF NYBODA10, FÖRENINGSTÄMMA 2024-04-24

MOTION ANGÅENDE:

STRATEGI KOMMERSIELLA LOKALER

Bakgrund

Vår förening har många kommersiella lokaler. De ger oss betydande hyresintäkter. Ungefär en tredjedel av vad vi får in i kassan kommer därifrån. **År 2022 handlade det om cirka 3,5 miljoner kronor av totalt 11,2 miljoner.** Det är en betydligt högre andel lokalintäkter än vad andra föreningen i Skytteholm har.

Lokalerna betyder med andra ord mycket för vår ekonomi. De bidrar i hög grad till att hålla tillbaka behov av avgiftshöjningar. Men att vara så beroende av lokalintäkter gör oss samtidigt sårbara om vi står utan ny hyresgäst efter uppsägning av kontrakt. De stora lokalerna i fd Wiigs Data på Nybodagatan 4 är det senaste exemplet. **De stod tomma under lång tid vilket innebar att vi förlorade hundratusentals kronor i form av uteblivna hyror.**

Den största risken (och samtidigt tillgången) ligger i "Studio32" ovanpå garaget, som till på köpet är en egen byggnad. Där finns inga lägenheter, utan enbart kommersiella utrymmen med bland annat musikstudio. Hur kan dessa utrymmen bäst utnyttjas om vi plötsligt står inför en uppsägning och utsiktarna på den kommersiella marknaden är dystra? **En längre tid helt utan hyresintäkter från "Studio32" skulle få mycket svår påverkan på vår ekonomi.**

Kan lokalerna byggas om för alternativ verksamhet? Kan man tänka sig förråd i stil med Shurgard eller Greenstorage? Går lokalerna att göra om till lägenheter? Kan man bygga på några våningar? Bryta loss byggnaden (juridiskt) och göra den till en egen fastighet och sälja den? **Vilka är möjligheterna och de fysiska och juridiska begränsningarna?**

Vi har nu stabilitet i den löpande skötseln med två professionella aktörer som sköter underhåll och ekonomi – Driftia och HSB. Det gör att styrelsen får mer tid att ägna sig åt strategiska frågor. En av de viktigaste bör vara att ta fram en "Plan B" för "Studio32" och att räkna på olika alternativ även för de kommersiella lokalerna i markplanet på Nybodagatan 2 och 4. Har vi detta grundarbete klart förlorar vi inte värdefull tid i ett kritiskt skede. Vi kan direkt trycka på startknappen för alternativa lösningar.

Förslag till beslut

Jag yrkar med hänvisning till ovan att stämman beslutar:

Att styrelsen får i uppdrag att - på egen hand eller med extern experthjälp - ta fram väl underbyggda alternativ för hur byggnaden "Studio32" kan utnyttjas. I rapporten bör även ingå alternativ för övriga kommersiella lokaler.

Stockholm 2024-01-15

Lasse Swärd

6851-1025

Namn

Lgh-nummer

§18 e.

SVAR PÅ MOTION ANGÅENDE STRATEGI KOMMERSIELLA LOKALER

Styrelsen tackar för den inkomna motionen och har följande svar:

En bostadsrättsförenings ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. En bostadsrättsförening ska alltså inte agera som en kommersiell fastighetsägare där hög riskexponering ofta används för att öka avkastningen för aktieägarna.

I en bostadsrättsförening är styrelsen bland annat ålagd att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter. I detta ansvar ingår även att i förekommande fall förhandla och teckna för föreningen gynnsamma hyresavtal för lokaler.

Styrelsen ska även agera enligt försiktighetsprincipen för att undvika att riskera medlemmarnas privata ekonomi. Styrelsen ska mot bakgrund av detta bland annat undvika såväl riskfylld exploatering som fastighetsspekulation.

Vid ordinarie föreningsstämma 2023 föredrogs styrelsens nuvarande strategi för långsiktigt god ekonomi där strategi för hyreslokaler är ett område. Återkoppling från HSBs analysavdelning som bistått med den nya 10-åriga ekonomiska prognosen bedömer att strategin är väl genomarbetad och sund. Styrelsen följer denna strategi och ser inte anledning att ändra den. Som repetition innebär strategin för hyreslokaler i korthet:

- **Håll konkurrenskraftiga hyror (jämför mot Signalisten) avseende**
 - Kommersiella lokaler
 - Förråd
 - Parkering
- **Teckna långsiktiga (minst 3 år) lokalhyresavtal**
 - Ger rätt till indexering och fastighetsskatt
 - Avtala momscompensation för icke momspliktig verksamhet
 - Ta hjälp av professionella lokalförmedlare när lokaler blir lediga
 - Ev. dela stora lokaler för att minska känslighet och lättare hitta hyresgäster
 - Vid lokalanpassning ska fastighetens förutsättningar vara styrande och se till att åtgärderna räknas hem inom avtalstiden.
 - Agera professionellt i samverkan med hyresgäster
- **Sök hyresgäster med verksamhet dagtid, gärna med samhällsuppdrag**
 - Minskar risk för störningar för boende
 - Samhällsaktörer är ofta långsiktiga och mindre konjunkturkänsliga
 - Verksamhet dagtid bidrar till en levande stadsmiljö, minskar risk för ”sovstad”
- **Hyr ut alla utrymmen som inte föreningen behöver, prioritera medlemmar**
 - Kreditprövning innan avtalstecknande av standardavtal
 - Teknikutrymmen ska **inte** hyras ut
- **Budgetera för viss vakans**
 - Skapar stabil och hållbar ekonomi

Motionären berör även specifikt den lokal som Studieförbundet, Musikstudion Studio32 hyr i fastigheten sedan år 2002. Studieförbundet är en ideell förening som finansieras till största delen genom statliga, kommunala och regionala bidrag. Därtill genom deltagaravgifter.

Hyresgästens verksamhet ligger i linje med strategin och aktuellt hyresavtal gäller fram till 2025-09-30 och förlängs 36 månader i taget om uppsägning ej skett senast 9 månader innan avtalet löper ut. Hyresgästen har vid avtalets tecknande 2002 fått tillstånd av dåvarande fastighetsägare att själva anpassa lokalen och har enligt deras egen utsägo inte några planer på att säga upp avtalet då de nu konsoliderar studiefrämjandets liknande verksamheter till just Studio32. Lokalens tekniska system är för övrigt sammankopplade med den lokal som Nytida, tidigare Carema hyr för daglig verksamhet enligt LSS sedan år 2006.

Styrelsen ser därför inte någon rimlig anledning att i nuläget ta fram kostsamma utredningar för alternativ lokalanvändning av denna lokal då hyresgästen inte aviserar någon osäkerhet i att fortsätta förlänga avtalet för kommande år.

Den tidigare outhyrda lokalen på Nybodagatan 4, BV är numera uthyrd till Nytida Lunda. Den verksamhet de ska bedriva behöver extra utrymningsvägar. Dessa placeras på ett sådant sätt som möjliggör att lokalen kan delas i tre separata lokaler. Det kan underlätta uthyrning i framtiden om Nytida väljer att avsluta hyresförhållandet med Brf Nyboda10 efter de 5 år som det tecknat avtal om i dagsläget (t.o.m. 2029).

De förslag till alternativt användande som motionären anger ligger däremot inte i linje med strategin och förutsätter kostsamma utredningar och riskfyllda exploateringsstankar. De bedöms vare sig vara lämpliga eller realistiska att genomföra.

Kort om varje förslag:

- ”Shurgard” el liknande: Bedöms ej lämpligt med verksamhet där det rör sig okända personer hela dygnet utan verksamhetsföreträdare närvarande. Förslaget bedöms sakna tillräckliga parkeringsmöjligheter samt saknar utrymme för lastning och lossning.
- Göra om till lägenheter: Bedöms ej lämpligt. Krävs ändring av detaljplan (Kungl. Maj:ts beslut 11/5 1956) vid förändring av användning. Svårigheter att uppnå boverkets krav på dagsljus för bostad på grund av fastighetens utformning, lanterniner uppfyller ej dagens krav.
- Bygga på ”några” våningar: Bedöms ej realistiskt. Se ovan. Därtill statikutredning avseende hållfastighet. Lägenheter med fönster och balkong mot aktuell byggnad blockeras. Ljuskård behöver tillskapas för att uppnå boverkets krav på dagsljus för bostad. Det minskar försäljningsbar boyta och minskar ekonomisk effekt för föreningen. Alternativt bebyggs del av taket, med samma konsekvens avseende försäljningsbar yta som ovan. Risk för långa tillstånds- och överprövningsprocesser.
- Klyva fastigheten juridiskt och skapa egen fastighet av lågdelen som avyttras: Bedöms ej realistiskt. Se ovan, krävs ändring av detaljplan innan ansökan till Länsstyrelsen kan göras för att söka tillstånd att klyva fastigheten där fastigheten Nyboda10 skulle delas upp i två byggnader utan anslutning till varandra och där föreningens garage skulle tillfalla den nya fastigheten med dess konsekvenser för nuvarande garagehyresgäster. Risk för långa tillstånds- och överprövningsprocesser.

Styrelsen anser med detta motionen besvarad

Med hänvisning till svaret föreslår styrelsen stämman att besluta:

Att avslå motionen.

§18 f.

MOTION TILL BRF NYBODA10, FÖRENINGSTÄMMA 2024-04-24

MOTION ANGÅENDE:

Bättre rutiner för att lösa vardagsproblem

När det gäller skötseln av våra hus och vår utemiljö verkar det som om flera rutiner brister kring när, hur och av vem problemen ska åtgärdas.

Några exempel:

- Gången genom förråden ut till garaget på Nybodagatan 2-4, där det i princip aldrig städas eller ens sopas på betonggolvet. Där ligger mängder av skräp och smuts.
- Klottret på väggen vid hissen på entreplanet på Nybodagatan 2 har inte tvättats bort eller målats över, trots att det nu gått ett par månader.
- Julgranen "togs ner" efter julhelgerna – men bara för att läggas på gräsmattan. Och där ligger den i skrivande stund fortfarande kvar.
- Tidningsmoloken på Nybodagatan 2-4 var proppfull på sensommaren 2023, vilket flera boende påtalade/anmälde. Ändå hände inget på flera månader.
- Vi fick nya "blip-lås" till molokerna. Men bara för en kort stund. Plötsligt var de gamla låsen återmonterade. En del boende hade då säkert följt styrelsens uppmaning på hemsidan den 7 juli 2023 att slänga nycklarna när de nya monterades. Varför gavs ingen förklaring eller instruktioner på hemsidan om det plötsliga återbytet till gamla lås? Hur ska de som slängt sina nycklar göra? Hur länge varar detta?

Förslag till beslut

Jag yrkar därför:

Att styrelsen tillsammans med fastighetsförvaltaren Driftia tar fram bättre rutiner för hur "vardagsproblem" snabbare kan åtgärdas. Kanske behöver kraven på Driftias "ronderingar" skärpas. Allt för att boendemiljön ska bli trivsammare.

Karin Swärd

6851-1025

Namn

Lgh-nummer

§18 f.

SVAR TILL MOTION ANGÅENDE BÄTTRE RUTINER FÖR ATT LÖSA VARDAGSPROBLEM

Styrelsen tackar för den inkomna motionen och har följande svar:

Det åligger styrelsen att bland annat svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter. Det innebär bland annat att teckna avtal med leverantörer och entreprenörer som sköter drift och underhåll.

I en bostadsrättsförening äger medlemmarna fastigheten tillsammans och ska tillsammans se till att närmiljön sköts, vår närmiljö är allas angelägenhet. Varje medlem har att förhålla sig till våra stadgar, våra trivselregler, omsorg om varandra samt sunt förnuft.

Ser en boende ett problem så löser hen det antingen direkt själv, eller så gör man en felanmälan till aktuell entreprenör. Information om detta finns på hemsidan. Felen avhjälpas normalt inom någon vecka, men allvarliga problem prioriteras alltid före mindre allvarliga problem, därför kan längre tider uppstå.

Under 2023 och 2024 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare, entreprenör för förpackningsåtervinning samt upphandlat ny entreprenör för utemiljö. Vid byte eller tillträde av entreprenörer är det normalt med en inkörningsperiod innan den nya entreprenören kommer i gång helt. Ibland tar det ett tag att hitta rätt i gränsdragningar mellan olika entreprenörers detaljerade ansvar. Det är något styrelsen och entreprenörerna har en återkommande dialog kring.

HSB har tillgång till föreningens lista över entreprenörer och kan hjälpa till att hänvisa medlem rätt om medlem inte hittar på hemsidan. Det finns även en ljusskylt i varje entré med t.ex. information om hur kontakt med fastighetsskötare och hissreparatör tas.

Systematiska problem med en entreprenör kan medlem rapportera till HSB som förmedlar detta till styrelsen. Normalt har styrelsen redan bra insikt i återkommande störningar då vi själva bor i fastigheten. Vi prioriterar vårt arbete utifrån allvarlighetsgrad och den tid vi kan lägga på styrelsearbete då styrelsearbetet sker på fritiden.

Det här betyder att styrelsen har utarbetade rutiner för uppföljning av felanmälningar med berörd entreprenör och motionären kan vara trygg med att styrelsen kontinuerligt arbetar för föreningens bästa. Det sker en kontinuerlig utveckling av rutiner och entreprenörsuppdrag. Styrelsen anser inte att det är motiverat att köpa in en högre nivå av rondering i enlighet med motionärens förslag gällande krav på snabbare åtgärder och skarpare krav på Driftias rondering för ”vardagsproblem”. Styrelsen anser att boendes egna engagemang i närmiljön, deras aktiva engagemang i felanmälningar samt styrelsens kontinuerliga uppföljning av entreprenörer är mer kostnadseffektivt. Alla kostnader som uppstår i föreningen hamnar som bekant på varje medlems årsavgift. Därför är det angeläget att **alla** hjälps åt för att undvika onödiga kostnader.

Styrelsen anser med detta motionen besvarad

Med hänvisning till svaret föreslår styrelsen stämman att besluta:

Att avslå motionen med hänvisning till att styrelsen redan arbetar med rutinerna som avses.

§18 g.

MOTION TILL BRF NYBODA10, FÖRENINGSTÄMMA 2024-04-24

MOTION ANGÅENDE: INFORMATION FRÅN STYRELSEN TILL FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Bakgrund

En bostadsrättsförening är beroende av aktiva och informerade medlemmar för att ekonomisk och teknisk förvaltning ska maximera egendomens hållbarhet över tid. Oinformerade medlemmar förlorar känslan av medansvar för föreningen, vilket negativt påverkar lusten att engagera sig i styrelsen och i lösningen av vardagsproblemen, där avfallshanteringen bara utgör ett av flera exempel.

Under de senaste åren har styrelsebeslut stegvis begränsat informationen till medlemmarna. Detta gäller såväl till innehåll som frekvens. I strid mot stämmobeslut har denna stegvisa informationsbegränsning fortsatt och sen några månader har därtill all direktkommunikation mellan styrelse och medlemmar strypts.

Förslag till beslut

Jag yrkar med hänvisning till ovan att stämman beslutar:

Att

Styrelsen inom sig utser en ledamot med ansvar för att utveckla och upprätthålla kontakten mellan styrelsen och föreningens medlemmar

Att

Det av årsstämman ett givet år beslutade arvudet för deltagande i styrelsearbetet ska kunna begränsas genom beslut av nästkommande årsstämma, om styrelsen inte följer tagna stämmobeslut

Stockholm 2024-01-28

Mika Larsson

Namn

6851-1061

Lghnr

§18 g.

SVAR PÅ MOTION ANGÅENDE INFORMATION FRÅN STYRELSEN TILL FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Styrelsen tackar för den inkomna motionen och har följande svar:

I en bostadsrättsförening åligger det styrelsen att bland annat svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter. Till exempel former för informationsspridning och kontaktvägar.

Gällande 1:a *aff* satsen

Styrelsen har redan sedan flera år organiserat sig genom att ha en utsedd ledamot med ansvar för informationshantering och kontaktvägar.

Nyboda10 är en stor och komplex föreningen med 135 bostadsrätter, 12 hyreslägenheter, 29 P-platser, 52 garageplatser och 10 lokaler med väldigt varierande verksamheter vilket skapar omfattande kontaktytor och varierande behov. Det är den i särklass största föreningen i området.

Styrelsen som genomför sitt uppdrag på fritiden behöver därför skapa för alla parter fungerande former för informationsspridning och kontaktvägar.

Det görs dels genom att medlemmar kan hålla sig uppdaterade genom föreningens hemsida. Där finns väsentlig information för såväl befintliga som nya medlemmar. Även mäklare som är en stor intressent hittar relevant information om föreningen inför försäljningar här.

Finner man inte det man söker på hemsidan har alla möjligheten att både skicka mail och ringa till HSBs kund- och medlemservice. Där ger HSB direkt svar på de flesta och återkommande frågorna.

Det är en ny och ökad service för alla medlemmar och externa. Vid behov kontaktar HSB styrelsen för svar och återkopplar därefter svaret till medlemmen.

Tidigare har medlemmar behövt vänta på att styrelsen ska behandla ärendet och ibland utreda frågan vilket lett till långa svarstider då styrelsen har mycket att svara för och att uppdraget sker på fritiden.

På bostadsrättsfrågor svarar HSB med hög kvalitet då de arbetar med detta på heltid och har god kompetens kring vad som gäller i en bostadsrättsförening.

Medlemmar kan även hålla sig informerade om viktiga händelser i föreningen genom de nyhetsbrev som styrelsen publicerar. Vi uppmanar alla medlemmar att prenumerera på nyhetsbrevet som sänds till den mailadress som medlemmen själv väljer. Du registrerar dig på hemsidan.

Under 2023 publicerades 11 nyhetsbrev med det styrelsen bedömde vara väsentlig information. Därtill har ett antal aviseringar om driftpåverkan skett. Det anser styrelsen inte vara att begränsa information till innehåll och frekvens. Styrelsen anser tvärtom att information till medlemmar **ökat** de senaste åren jämfört med tidigare år.

Utöver all tillgänglig digital information och information från HSB, arrangerar styrelsen frågestund två gånger per år. En gång på våren och en gång på hösten. Dessa frågestunder sker i samband med städdagar. Vid dessa tillfällen bjuder föreningen på lunch.

Styrelsen tycker det är en trevlig tradition där alla ges möjlighet att delta för att känna gemenskap och medansvar. Det är ju alla medlemmar tillsammans som skapar en trivsam förening. Om medlem är intresserad av att bidra till att skapa denna gemenskap och få möjlighet ställa frågor till styrelsen bör medlem prioritera att delta då dessa tillfällen ges.

Gällande 2:a *att* satsen

Beslut om arvode regleras i stadgarna. Motionären yrkar inte om stadgeändring vilket krävs för att förändra villkoren för arvoden.

Det finns därför inte något förslag för stämman att ta ställning till.

Styrelsen ser risker med förslag på stadgeändring enligt detta om det föreslås i framtiden. Ledamot som riskerar krav på återbetalning av redan utbetalat arvode vid efterföljande stämma kan äventyra valberedningens möjligheter att finna medlemmar som är villiga att engagera sig i styrelsen.

Styrelsen anser med detta motionen besvarad

Med hänvisning till svaret föreslår styrelsen stämman att besluta:

Att avslå motionärens 1:a *att* sats med hänvisning till att det ligger inom styrelsens ansvar och befogenheter att organisera kommunikationsarbetet på ett för alla parter rimligt sätt, samt att den föreslagna rollen redan existerar.

Att avslå motionärens 2:a *att* sats

§18 h.

MOTION TILL BRF NYBODA10, FÖRENINGSTÄMMA 2024-04-24

MOTION ANGÅENDE:

DIREKTKONTAKT MED STYRELSEN

Bakgrund

När Brf Nyboda 10 bildades och vi boende köpte fastigheten av den tidigare ägaren Pressens Pensionskassa, var det viktigt för oss att enkelt och smidigt kunna nå de förtroendevalda styrelseledamöterna.

De första åren fanns ett mobilnummer med telefonsvarare, där vi boende kunde lämna frågor och synpunkter. Det fanns även en mejladress och under en period kunde man även skriva på hemsidan. Inget finns kvar idag.

Nu har också den möjlighet till direktkontakt med styrelsen som funnits fram till december 2023, tagits bort. Den nuvarande styrelsen sa upp avtalet med Simpleko, där vi kunde lägga upp ett så kallat "ärende" riktat till styrelseledamöterna.

Nu tvingas vi gå omvägen via HSB med frågor, som sedan avgör om styrelsen överhuvudtaget ska kontaktas eller inte. Det framgår på Brf Nyboda 10:s hemsida.

Förslag till beslut

Jag yrkar med hänvisning till ovan att stämman beslutar:

... att återinföra möjligheten för våra medlemmar att ha direktkontakt med våra förtroendevalda ledamöter i styrelsen, förslagsvis genom en mejladress. En koll med några föreningar här i Skytteholm visar att de har kvar sådana kontaktvägar, en del med både telefonnummer och mejladress.

Stockholm 2024-01-14

Karin Swärd

6851-1025

Namn

Lgh-nummer

§18 h.

**SVAR PÅ MOTION ANGÅENDE INFORMATION FRÅN STYRELSEN TILL
FÖRENINGENS MEDLEMMAR**

Styrelsen tackar för den inkomna motionen och hänvisar till svaret i 1:a att satsen i motionen §18. g ,

Med hänvisning till svaret föreslår styrelsen stämman att besluta:

Att avslå motionärens förslag till direktkontakt med styrelsen då det ligger inom styrelsens ansvar och befogenheter att organisera kommunikationsarbetet på ett för alla parter rimligt sätt.