



Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år. HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby kallas fortsättningsvis Brf Jupiter i denna text.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 25 juni 1962. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 29 april 1970 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 juli 2019.

Föreningens säte: Stockholms län, Täby kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privat-bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (SFS 1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Våra fastigheter

Föreningens fastigheter bebyggdes åren 1962–1966.

Fastighetsbeteckning	Gatuadresser
----------------------	--------------

Jupiter 1	Kometvägen 25–37 (hus C1)
Jupiter 2	Kometvägen 39–61 (hus C2)
Jupiter 3	Grindtorpsvägen 1–45 (hus D) samt Kometvägen 63–65 (butikshus)
Polstjärnan 1	Kometvägen 30 (parkeringsplatser mitt för Kometvägen 43–61)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Från och med 1 januari 2010 ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnaderna får sin värme från Panncentralen City, PC City. Denna ägs och förvaltas av en samfällighetsförening, Panncentralen Citys samfällighetsförening, i vilken bostadsrättsföreningarna i Näsbydal och Grindtorp: Brf. City, Brf. Venus och Brf Jupiter är enda och lika delägare.

Byggnader

På fastigheterna finns tre flerbostadshus i tre, fyra respektive 11–12 våningar, samt ett butikshus i en våning med souterrängplan.

Byggnadernas totalarea är enligt taxeringsbeskedet 71 198 m², varav 63 242 m² utgör lägenhetsarea och 7 956 m² utgör lokal- och garageareor. Total uppvärmd area är 69 538 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 844 lägenheter och en mindre lokal om 22 m² med bostadsrätt samt 209 lokaler, förråd och garage med hyresrätt. På Kometvägen 61 har en lokal som tidigare använts för visning av olika badrumsalternativ inför stambytet, iordningställt som bostad och hyrs ut, företrädesvis till studerande. På Kometvägen 41 har ytterligare en lokal iordningställt till studentbostad,

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

Lägenhetsstorlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Antal	115	144	352	225	8

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 129 (1 103) medlemmar. Av föreningens 844 medlemslägenheter har under året 67 (58) överlåtit, dvs. 8 %.

Fritidsverksamheten

Fritid är något som vi alla har, mer eller mindre och hur vi väljer att fylla den är högst individuellt. Längre har det varit känt att fritiden är viktig för oss; inte bara för den kroppsliga hälsan utan också för vår mentala hälsa. Dels för återhämtning dels också för att vi ska hinna vara sociala med tex vänner. För en del är det viktigt att ha fritid i lugn och ro och i ensamhet. För oss i Brf Jupiter har det i årtionden varit viktigt att vi kan erbjuda fritidsaktiviteter för er medlemmar och vi gör det för att stärka gemenskapen och skapa trivsel.

Vad kan vi då erbjuda?

Vårt senaste tillskott i allt trevligt som händer i Jupiter är stick- och hantverkscafé. Det kostar bara en liten peng och för det får man kaffe eller te och kakor samtidigt som man kan hantverka och dela med sig av sina erfarenheter och få tips på nya idéer vad gäller handarbete. Något som har funnits i många år är en vävstuga och nu har vi öppnat upp för möjligheten att fler kan få ta del av den. Det ska bli kul att rapportera mer om det längre fram.

En aktivitet som är mycket populär är boule och det är många av er som hittar ut till vår boulebana. Inte bara för att spela vid de planerade träffarna utan också för att spela när andan faller på. En del börjar med att grilla på vår fina grillplats och avslutar kvällen med boule, i goda vänners lag.

En annan aktivitet som också är välbesökt är när det anordnas pubaftnar. Vi håller till i Ganymedes och för en ringa kostnad kan man få ett glas vin, en öl eller något alkoholfritt alternativ. Det är inte sällan som ni medlemmar har bjudit med en nyinflyttad granne och det är alltid lika trevligt.

Vinprovning, kan låta komplicerat, är en aktivitet där ni medlemmar kan träffas och provsmaka vin och det är inte alls på en nivå som är svår utan tanken är att det ska vara lättsamt och trevligt. Tidvis blir gruppen så pass stor att det dessvärre inte går att ta emot fler medlemmar men det är bara att kontrollera hur det ser ut och om det är möjligt att gå med.

Att bli serverad en god hemmalagad soppa är också något som är tillgängligt för medlemmarna. En dag varannan vecka tillhandahåller föreningen sopplunch och det är ett mycket populärt inslag.

Vårt att nämnas är också att vi har en trädgårdsgrupp, en flaggrupp, grantändning första advent då vi bjuder på glögg och tillgång till bastu och gym.

Det är alltid lika roligt när ni medlemmar föreslår aktiviteter och dessutom håller i dem också. I början av detta år har det ordnats yoga i Ganymedes.

För mer information om aktiviteterna kan ni titta på vår webbplats eller ringa till förvaltningen. När det gäller vissa aktiviteter sätts det upp lappar i våra entréer för ytterligare information.

Organisation

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie stämma 2024:

Pelle Edmark	Ordförande
Lars Träff	Vice ordförande
Anna Jägberg	Sekreterare
Anders Alvin	Ledamot, ekonomiansvarig
Fredrik Andersson	Ledamot, webbansvarig
Magnus Bergström	HSB-ledamot
Anna Wraxe	Ledamot, studie- & fritidsorganisatör
Sara Gillberg	Ersättare
Per-Olof Lingwall	Ersättare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Alvin, Fredrik Andersson, Pelle Edmark, Sara Gillström och Per-Olof Lingwall.

Föreningens firma har tecknats av Pelle Edmark, Anders Alvin, Lars Träff och Anna Jägberg, två i förening. Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden samt en planeringsdag.

Den 20 november 2024 hölls sedvanligt höst-/informationsmöte. Styrelsen informerade om budget och planerat underhåll för verksamhetsåret 2025, om 4 % höjning av avgiften för 2025.

Lilla Jupiterbladet med aktuell information läggs ut på föreningens hemsida och tavlor i entréerna varje månad.

Stora Jupiterbladet delas ut till alla medlemmar två gånger per år, en gång under våren och en gång under hösten. I Stora Jupiterbladet ges fördjupad information om vad som händer i föreningen och där följs även till exempel inkomna motioner upp. Brf Jupiters webbplats tillhandahåller på startsidan information av kort- och långsiktigt intresse under rubriken Aktuellt. Medlemmar som anmält sin e-postadress - anmälan av e-postadressen görs via knappen "Prenumeration på nyhetsbrevet" - får ett e-postmeddelande när ny information lagts till under Aktuellt. Medlemmar som ännu inte har anmält sin e-postadress uppmanas att göra detta för att på ett enkelt sätt få en påminnelse om att ny information finns tillgänglig.

Kalendarium används för att i god tid informera om en kommande händelse och finns kvar till dess händelsen har avslutats. I Kalendariet publiceras datum för årsstämmor, höstinformationsmöten samt serviceinriktade händelser som exempelvis utställning av containrar för avlämnande av grovsopor. Dessutom publiceras information om kommande fritidsaktiviteter för att därigenom stimulera ett breddat deltagande bland boende i Brf Jupiter. Gör det gärna till en vana att titta in med jämna mellanrum.

I övrigt innehåller hemsidan information av vikt för vård av lägenheter och gemensamma utrymmen, trivselregler, sophantering, årsrapporter, höstinformationsmöten, Jupiterbladet (Lilla och Stora) och stadgar samt mycket mer. Styrelsen är mån om att relevant och viktig information finns tillgänglig för medlemmarna på hemsidan och förslag på förbättringar och ny information att lägga upp tas tacksamt emot.

Revisorer

Ola Trané Kungsbron Borevision AB, ordinarie extern revisor
Berit Kjellser Av stämman vald föreningsrevisor

Valberedning

Valberedning har till och med stämman 2024 utgjorts av Paula Lundblad, Ulf Vaerlin och Peter Ehn med Paula Lundblad som sammankallande. Efter stämman har valberedningen bestått av Paula Lundblad, Peter Ehn och Ulf Vaerlin med Paula Lundblad som sammankallande.

Stämma och informationsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj och höstinformationsmötet den 20 november 2024.

Representation i styrelsen för PC City samfällighetsförening

Brf Jupiter representerades i samfällighetsföreningens styrelse av Fredrik Andersson, Berit Kjellser (före detta ordförande Brf Jupiter) ordinarie ledamöter samt Pelle Edmark suppleant. Berit Kjellser har under år 2024 varit såväl ordförande som ekonomiansvarig i PC Citys styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

Drift

Lokalvård sköts av MBC städservice AB. Trädgård och vinterunderhåll sköts till stor del av förvaltningens egen personal. Vinterunderhåll av parkeringarna sköts av XIZ.

Underhållsplan och underhållspolicy

Ett väl planerat underhåll behövs för att bibehålla våra fastigheters värde och för att förhindra fel. Underhållet syftar också till att upprätthålla en god boendekvalitet.

Brf Jupiters styrelse har sedan många år en underhållsplan, som uppdateras årligen och ger en grund även för budgetarbetet. Med hjälp av vår förvaltningspersonal och systematiska, årliga besiktningar lägger styrelsen upp en så långt möjligt preciserad plan för de närmaste fem åren.

Underhållsplanen baseras på det s.k. ”REPAB”-systemet, ett beprövat system med noggrant förtecknade tekniska åtgärder för byggnader och mark, som också ger genomsnittsvärden för underhållsintervall och kostnader i Sverige. Styrelsen har en 20-årig underhållsplan, som uppdateras årligen med hänsyn till konkreta, föreliggande behov. Med hjälp av underhållsplanen kan föreningen i god tid budgetera för, projektera, upphandla och genomföra nödvändiga underhållsprojekt. Genom ett genomtänkt underhåll hoppas vi också kunna minimera olyckor, kostsamma skador och oplanerade driftstörningar.

Åtgärder vidtagna under år 2024

De mest omfattande åtgärderna under år 2024 har varit:

- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Ombyggnad av lokal till studentlägenhet
- Utbyte av VVC rör på vinden.
- Utbyte av takfläktar som betjänar ventilationen till lägenheterna, utbytet sker löpande när fläkten visar tecken på att den börjar gå sönder.
- Takrenovering på D-huset.
- Montage av solceller på D-husets tak

Slutförda underhållsprojekt och åtgärder

2024: Montage av solceller på D-huset.
2024: Utbyte av VVC ledningar på vinden i D-huset.
2024: Slutbesiktning av parkrenoveringen.
2024: Byte av tätskikt på D-huset.
2024: Ombyggnation av lokal till studentlägenhet.
2023: Renovering av parken etapp 2

- 2022: Byte av belysningsarmaturer i trapphus och allmänutrymmen.
2022: Renovering av parken etapp 1.
2021: Installation av nytt styrsystem för värmen i byggnaderna.
2020: Installation av fastighetsnära förpackningsinsamling.
2020: Omläggning av garagetak vid Grindtorpsvägen 11.
2019: Slutförande av fönsterbyte
Föreningen har under tre år utfört båg- och fönsterbyte. Bytet innebar att bågarna byttes ut i befintliga karmar. Styrelsen har tillsammans med fönsterkonsulter konstaterat att bristerna i de utbytta fönsterna fanns i bågen.
2018: Renovering och ombyggnation av lekplatserna.
2018: Omläggning av tak och plåtbeklädnad på affärshuset Kometvägen 63.
2017: Utbyte av trapphusventilation.
2017: Byte av samtliga markförlagda fjärrvärmeledningar inom fastigheterna som del i moderniseringen av Panncentralen City.
2016: Utbyte av entrépartier mot innergården.
2016: Byggnation av bastu och träningslokal.
2016: Byte av fönster och balkongdörrar i lägenheter klassade som bullerstörda av Täby kommun.
2015: Obligatorisk ventilationskontroll, OVK med efterföljande åtgärder.
2015: Nya lokaler för boendeaktiviteter – Ganymedes – och övernattning – Thebe och Callisto.
2014: Renovering av lokaler och tvättstugor inklusive ny maskinutrustning.
2013: Renovering av balkonger.
2010–2014: Badrumsrenovering med stambyte i samtliga lägenheter.

Servitutsavtal med Brf Venus

Sedan 1971 finns det ett servitutsavtal mellan Brf Jupiter och Brf Venus. Avtalet anger att Brf Venus har rätt till ett antal parkeringsplatser på Brf Jupiters mark. Servitutsavtalet har tidigare tolkats olika i föreningarna och har inte följts upp ordentligt vilket ledde till en konflikt mellan föreningarna.

Under 2022 slutfördes förhandlingar om nytt servitutsavtal. Förhandlingarna är slutförda och det nya servitutsavtalet har vunnit laga kraft. Det nya servitutsavtalet innebär att de parkeringsplatser som Brf Jupiter upplåter till Brf Venus också ska underhållas, städas och snöröjas av Brf Venus.

Åtgärder avseende Panncentralen City

Ombyggnad och renovering av panncentralen samt anläggning av nytt fjärrvärmeledningsnät avslutades under 2017. Driften av panncentralen utförs sedan 2016 på entreprenad av Stockholm Exergi. Inga väsentliga åtgärder avseende PC City har utförts under 2024.

Från och med våren 2023 ansvarar Täby Miljövärme AB, samägt av Stockholm exergi, E.ON och Täby kommun, för driften av panncentralen.

Planerade underhållsarbeten

Övriga underhållsåtgärder som planeras under 2025 är:

Renovering av lokaler för uthyrning

Vi arbetar kontinuerligt med ombyggnation och renovering av lokaler för att få dem uthyrbars. Arbetet innebär att lokaler som i dag inte utnyttjas kan hyras ut och inbringa ytterligare hyresintäkter. Under året finns en plan att bygga om gamla kemtvätten till kontorslokal.

Stamspolning och trapphusstädning

I slutet av året kommer vi att utföra stamspolning. Trapphusen kommer att storstädas och golven kommer att poleras.

Nytt passagesystem

Under våren kommer föreningen att upphandla nytt, modernare passagesystem.

Kommersiella hyresgäster

Föreningen hyr ut lokaler till näringsidkare. De erlagda hyrorna bidrar till vår goda ekonomi. Bland våra kommersiella hyresgäster märks: Täby Kyrkornas Second Hand, Grindtorps Pizzeria, Förskolan Smålockorna & Småstjärnorna, Kloiber, Leif Larsson Byggare, Viktväktarna med flera.

I takt med att lokaler som använts av våra entreprenörer friställs då entreprenaderna avslutats är det styrelsens ambition att få dessa lokaler uthyrda till marknadsmässiga hyror.

Förpackningsinsamling

Föreningens medlemmar har gjort en berömvärd insats och tillsammans återvunnit 90 ton under 2024 enligt nedanstående fördelning.

[ton]	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Glas, färgat & ofärgat	24	23,5	38,1	112,8	40,3	14,5
Tidningar	16,3	17,6	21,8	57,0	35,0	26,0
Metall	1,9	2,4	3,3	5,9	2,6	2,0
Plast	12,2	18,9	29,4	31,3	14,1	12,4
Papper	23,6	27,5	37,4	36,7	26,0	15,3
Batterier	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	saknas

Föreningens ekonomi och utveckling

Föreningens policy för avgifter och finansiering

Brf Jupiters policy för avgifter och finansiering är att man som medlem och boende ska betala för sin andel av drift och slitage under den tid man bor i Brf Jupiter.

Det innebär att investeringar med en teknisk och ekonomisk livslängd på minst fem (5) år aktiveras i balansräkningen och att kostnaderna fördelas på de år som nyttjandet sker.

Avskrivningar motsvarande åtgärdernas tekniska och ekonomiska livslängd samt räntor tas upp i årsbudgeterna.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett underskott på 1 814 tkr efter avsättning till fonden för yttre underhåll med 4 154 tkr enligt budget och ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll med 5 343 tkr.

Nedan redovisas ett sammandrag av redovisningen för 2024 jämfört med 2023 samt kommentarer till de största förändringarna mellan åren.

Belopp i tkr	Redovisning 2024	Redovisning 2023
Fastighetskostnader	5 320	5 234
Reparationer	2 406	1 724
Periodiskt underhåll	5 343	11 197
Taxebundna kostnader	14 063	12 399
Övriga driftskostnader	2 521	1 978
Fastighetsskatt/-avgift	1 754	1 715
Övriga förvaltningskostnader	1 774	1 830
Styrelse & personalkostnader	4 818	4 645
Avskrivningar	15 345	15 272
Finansnetto, räntor mm	11 302	8 454
Summa	64 646	64 450
 Intäkter, avgifter mm	 61 643	 55 814
 Resultat	 -3 003	 -8 635
 Avsättning till yttre reparationsfond	 -4 154	 -3 639
Ianspråktagande från yttre fond	5 343	11 197
Underskott/överskottskott	-1 814	-1 078

Kostnader

Kostnaderna uppgick 2024 till totalt 64 647 tkr jämfört med 64 450 tkr för 2023, vilket innebär en ökning med 197 tkr (0,3%).

- Fastighetskostnader och reparationer har tillsammans ökat med 768 tkr (11%) där den största posten var tvättstugorna inkl. tvättmedel och passagesystemet.
- Periodiskt underhåll uppgick till 5 343 tkr, vilket innebär en minskning med 5 854 tkr (-52 %). Den stora posten 2023 var takrenoveringen som avslutades under 2024.
- De taxebundna kostnaderna har ökat med 1 663 tkr (13 %), där den största ökningen var vatten med 1 248 tkr (71%) vilken kommer av en sen fakturering avseende åren 2022 och 2023 orsakad av fel på mätningen av förbrukningen. Elkostnaden minskade med 80 tkr (-4%), se specifikation på sidan 9.
- Styrelse- och personalkostnader har ökat med 172 tkr (3,7 %).
- Avskrivningarna har ökat med 73 tkr (0,5%).
- Finansnettot (räntor) har ökat med 2 848 tkr (34 %), vilket beror på stigande räntor.

Genomsnittsräntan uppgick vid årsskiftet (2024-12-31) till 2,88%.

Genomsnittsränta

2024-12-31	2,88%
2023-12-31	2,76%
2022-12-31	1,63%
2021-12-31	0,88%
2020-12-31	0,96%

Den totala låneskulden uppgick vid årsskiftet 2024 till 383,1 miljoner kronor jämfört med 383,9 miljoner kronor vid årsskiftet 2023. Ingen nyupplåning har skett under 2024. Amorteringar har skett med 0,8 miljoner kronor. Från oktober 2023 har amorteringar pausats för att finansiera underhåll av tak samt installation av solpaneler. Amorteringar kommer att återupptas under 2025.

Intäkter

För 2024 uppgår intäkterna till totalt 61 643 tkr jämfört med 55 814 tkr 2023, vilket innebär en ökning med 5 829 tkr (+10%).

Intäkterna fördelar sig på:

Årsavgifter	51 477 tkr
Hyror garage och parkering	4 581 tkr
Bredband	667 tkr
Hyror lokaler, bostad, gym, bastu	3 785 tkr
Övriga intäkter	1 133 tkr
Summa	61 184 tkr

Årsavgiftens utveckling [%]	2024	2023	2022	2021	2020
Höjning +/sänkning -	+12 %	+3 %	0 %	-3 %	0 %

Upplysning om förlust

Föreningens negativa resultat för 2024 beror på högre räntekostnader. Räntekostnaderna bedöms bli lägre under 2025 i takt med att den rörliga räntekostnaden sjunker. Från januari 2025 höjdes avgifterna med 4% för att nå balans mellan kostnader och intäkter.

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna uppfylla föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Resultat och ställning [tkr]	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	61 643	55 814	55 221	52 410	53 320	53 180
Rörelseresultat	8 298	-181	5 098	5 691	6 358	5 809
Resultat efter finansiella poster	-3 004	-8 635	698	2 187	2 406	1 049
Årets resultat	-3 004	-8 635	698	2 187	2 406	1 049
Balansomslutning	415 684	423 404	437 053	442 833	444 613	452 609
Nyckeltal [kr/m ² boarea]	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift	814	726	705	705	727	727
Lån	6 058	6 071	6 169	6 306	6 418	6 585
Sparande	259	282	350	357	358	325
Sparande [kr/m ² intäktsbärande area]	230	250	287	318	318	289
Kapitalkostnad	177	134	75	49	56	67
Lån [kr/m ² intäktsbärande area]	5 381	5 392	5 480	5 604	5 701	5 844
Räntekänslighet [%]	7,4 %	8,4 %	8,7 %	8,9 %	8,8 %	9,0 %
Årsavgifternas andel av de totala rörelseintäkterna	84 %	82 %	85 %	86 %	86 %	87 %
Energikostnad [kr/m ²]	201	155	153	142	124	130

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFN/AR 2023:1

Taxebundna kostnader vatten [tkr]	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Värme och varmvatten	7 789	7 323	6 169	6 566	6 187	6 405
El	1 935	2 016	2 896	2 072	1 380	1 658
Vatten och avlopp	2 996	1 748	1 806	1 484	1 255	1 205
Sophämtning	934	913	1 073	955	843	886

Definitioner

- Årsavgift/m² bostadsrättsarea: Total årsavgift per kvadratmeter bostadsrättsarea.
- Lån/m² bostadsrättsarea: Föreningens totala räntebärande skulder per kvadratmeter bostadsrättsarea.
- Lån/m² intäktsbärande area: Föreningens totala räntebärande skulder per kvadratmeter bostadsrättsarea samt hyreslokaler
- Sparande/m² bostadsrättsarea: Årets resultat + avskrivningar + avsättning till fond för yttre underhåll per kvadratmeter bostadsrättsarea.
- Sparande/m² intäktsbärande area: Årets resultat + avskrivningar + avsättning till fond för yttre underhåll per kvadratmeter bostadsrättsarea samt hyreslokaler.
- Räntekänslighet: En procentenhets ränteförändring på föreningens skulder dividerat med de totala årsavgifterna.
- Energikostnad/m² bostadsrättsarea: Total kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter totalarea

Avgifterna för grovsopor, 399 tkr (386 tkr 2023), ingår ej i ovanstående redovisning.

Kommunal avgift och fastighetsskatt

För bostadslägenhet är avgiften 1 630 (1 589 år 2023) kronor per lägenhet och för lokaler 1 % av taxeringsvärdet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Under år 2024 har Brf Jupiter erlagt 1 754 tkr i fastighetsskatt/kommunal avgift jämfört med 1 715 tkr år 2023.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång 2024-12-31	Förändring under året	Disposition av föregående årsresultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång 2024-01-01
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 553 350	0	0	7 553 350
Fond för yttre underhåll se nedan	7 830 150	-1 188 423	0	9 018 572
Summa bundet eget kapital	15 383 500	-1 188 423	0	16 571 922
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	10 103 338	1 188 423	-8 635 225	17 550 140
Ansamlad förlust				
Årets resultat	-3 003 791	-3 003 791	8 635 225	-8 635 225
Summa fritt eget kapital	7 099 547	-1 815 368	0	8 914 916
Summa eget kapital	22 483 047		0	25 486 838
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2024-01-01-2024-12-31			2023-01-01-2023-12-31
Vid årets början	9 018 572			16 576 198
Reservering enligt underhållsplan	4 154 288			3 639 093
Ianspråktagande enligt styrelsen beslut	-5 342 711			-11 196 719
Vid årets slut	7 830 150			9 018 572

Årets resultat**Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	-3 003 791
Balanserad vinst	8 914 916
Reservering till fond för yttre underhåll	-4 154 288
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	5 342 711
Summa	7 099 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs 7 099 547

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt finansieringsanalys med noter.

RESULTATRÄKNING		2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	61 184 689	54 871 281
Övriga rörelseintäkter		458 067	943 203
		61 642 756	55 814 484
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-5 320 399	-5 233 579
Reparationer		-2 406 135	-1 724 484
Periodiskt underhåll		-5 342 712	-11 196 719
Taxebundna kostnader		-14 062 570	-12 399 474
Övriga driftskostnader		-2 521 645	-1 977 529
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-1 753 980	-1 714 705
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 773 628	-1 830 428
Personal och styrelsekostnad		-4 818 056	-4 646 395
Avskrivningar		-15 345 413	-15 272 478
		-53 344 538	-55 995 790
RÖRELSERESULTAT		8 298 218	-181 306
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		126 005	145 377
Räntekostnader		-11 428 014	-8 599 296
		-11 302 009	-8 453 919
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 003 791	-8 635 225
ÅRETS RESULTAT		-3 003 791	-8 635 225

Tillägg till resultaträkningen gällande avsättning till föreningens yttre reparationsfond som görs i förslag till resultatdisposition på sidan 10.

	2024	2023
Avsättning till fond för yttre underhåll.	-4 154 288	-3 639 093
Ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.	5 342 711	11 196 719
Förändring av fond	1 188 423	7 557 626
Resultat efter fondförändring	-1 815 368	-1 077 599

		2024-12-31	2023-12-31
BALANSRÄKNING			
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	396 211 915	393 837 078
Pågående byggnation	Not 4	16 369 528	19 906 900
Maskiner och inventarier	Not 5	1 390 192	0
		413 971 635	413 743 978
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats HSB		500	500
Kapitaltillskott PC City		200 000	200 000
		200 500	200 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		414 172 135	413 944 478
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		16 271	66 936
Förutbetalda kostnader	Not 6	1 321 681	1 176 500
Upplupna hyresintäkter		0	0
		1 337 952	1 243 436
KASSA OCH BANK			
Kassa, Bankgiro och bank		174 244	8 215 964
		174 244	8 215 964
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 512 196	9 459 400
SUMMA TILLGÅNGAR		415 684 331	423 403 878

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 553 350	7 553 350
Fond för yttre underhåll		7 830 150	9 018 573
		15 383 500	16 571 923
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		10 103 338	17 550 140
Årets resultat		-3 003 791	-8 635 225
		7 099 547	8 914 915
SUMMA EGET KAPITAL		22 483 047	25 486 838
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 7	1 856 821	0
Skulder till kreditinstitut	Not 8 & 9	190 768 750	210 225 000
		192 625 571	210 225 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld		192 375 000	173 687 490
Leverantörsskulder		2 912 961	6 386 718
Övriga kortfristiga skulder		615 495	615 793
Upplupna kostnader	Not 10	1 306 964	1 941 017
Förutbetalda avgifter och hyror		3 365 293	5 061 022
		200 575 713	187 692 040
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		415 684 331	423 403 878

FINANSIERINGSANALYS

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-3 003 791	-8 635 225
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	15 345 413	15 272 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 341 622	6 637 253
Förändringar kortfristiga fordringar	-94 516	201 828
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-5 803 837	1 211 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-5 898 353	1 413 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 443 269	8 050 403
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-14 182 875	-1 859 251
Maskiner & inventarier	-1 139 191	
Finansiella anläggningstillgångar		-200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 573 069	-2 059 251
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder inkl. checkräkningskredit Not 8 & 9	-1 088 081	-6 225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 088 081	-6 225 000
Årets kassaflöde	-8 041 719	-233 848
Likvida medel vid årets början	8 215 964	8 449 812
Likvida medel vid årets slut	174 244	8 215 964
	-8 041 719	-233 848

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2024	2023
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Vindsisolering	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 och 30 år	20 och 30 år
Ventilation	10 och 15 år	10 och 15 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Tak	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	30 och 40 år	30 och 40 år
Entréportar	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Trapphusbelysning	10 år	10 år
Markanläggning	10 år	10 år
Maskiner och inventarier	10 år	10 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2024-01-01	2023-01-01
ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	51 511 931	45 970 091
Hysesintäkter	9 672 758	8 901 170
	61 184 689	54 871 281

Not 2	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	4 500
Snöröjning/sandning	372 161	685 515
Städning entreprenad	2 791 968	2 664 095
Städning beställning	267 375	200 750
Hissbesiktning	56 413	52 981
Myndighetstillsyn	0	4 302
Bevakning	5 105	9 705
Serviceavtal hiss	134 822	274 549
Serviceavtal tvättstugor och undercentraler	358 721	29 500
Serviceavtal värmestyrning	0	387 739
Förbrukningsmateriel	523 725	395 196
Fordon	150 704	116 390
Tvättmedel/sköljmedel	407 657	267 975
Störningsjour och larm	94 043	98 636
Brandskydd	157 705	52 747
	5 320 399	5 233 579
Reparationer		
Brf Lägenheter	69 765	20 619
Lokaler	106 881	10 441
Gemensamma utrymmen	8 327	0
Tvättstuga	295 958	156 404
Vind	3 350	0
Entré/trapphus	190 755	33 219
Lås	206 211	107 696
VVS	171 485	153 054
Värmeanläggning/undercentral	41 791	17 514
Ventilation	83 174	29 853
Elinstallationer	91 231	27 233
Hiss	349 967	615 429
Tak	0	3 744
Fönster	20 188	12 813
Balkonger/altaner	40 075	3 397
Mark/gård/utemiljö	285 452	122 243
Garage/parkering	44 687	26 003
Skador/klotter/skadegörelse	84 922	74 308
Vattenskada	311 916	310 514
Övrigt	0	0
	2 406 135	1 724 484

Not 2	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
fortsättning		
Periodiskt underhåll		
Brf bostäder	0	12 273
Lokaler	0	1 252 396
Gemensamma utrymmen	0	1 915 268
Tvättstuga	0	4 056
Entré/trapphus	117 912	0
Lås	56 219	0
Installationer	39 239	224 579
VVS	2 445 473	1 877 044
Värmeanläggning	0	0
Ventilation	238 738	233 010
Elinstallationer	64 519	0
Hiss	666 183	179 058
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	132 607	0
Tak	1 216 724	3 096 108
Fönster	0	76 250
Balkonger	212 827	87 158
Mark/gård/utemiljö	145 893	123 242
Garage/parkering	2 280	178 727
OVK	0	1 937 550
Radonmätning	4 098	0
	5 342 712	11 196 719
Taxebundna kostnader		
El	1 935 311	2 015 542
Värme	7 788 702	7 323 155
Vatten	2 995 922	1 748 364
Sophämtning/renhållning	934 107	913 221
Grovsopor	408 527	399 192
	14 062 570	12 399 474
Övriga driftskostnader		
Försäkring	778 326	741 131
Samfällighetsavgift till PC City	975 000	600 000
Kabel-TV	250 892	257 823
Bredband	517 427	378 575
	2 521 645	1 977 529
Fastighetsskatt/kommunal avgift	1 753 980	1 714 705

Not 2	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
fortsättning		
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsmaterial	12 114	0
Kreditupplysning	9 244	9 244
Trycksaker	17 420	16 360
Tele och datakommunikation	342 536	611 838
Juridiska kostnader	48 469	0
Inkassering avgift/hyra	18 178	18 980
Revisionsarvode extern revisor	47 625	40 375
Förenings-kostnader	125 010	88 668
Styrelseomkostnader	79 798	59 177
Övriga förvaltningskostnader	1 180	0
Administration	589 098	623 850
Korttidsinventarier	60 411	93 711
Redovisningstjänster	-74 811	0
Konsultarvode	228 000	0
Bankavgift	31 270	35 251
Föreningsavgifter HSB	210 040	200 600
Föreningsavgift KFO	9 797	14 124
Bostadsrätterna Sverige Ek För	18 250	18 250
	1 773 628	1 830 428

Personal- och styrelsekostnader

Föreningen har haft fyra heltidsanställda och en timanställd, samtliga män. Föregående år fanns fyra heltidsanställda och en timanställd, fem män. Följande ersättningar har utgått.

Styrelse	1 022 824	926 444
Löner	2 066 842	2 213 399
Sociala kostnader, uttagsskatt, löneskatt	1 672 435	1 488 110
Övriga personalkostnader	55 955	18 442
	4 818 056	4 646 395

Avskrivningar

Byggnad	946 536	946 536
Förbättringar	13 445 969	14 113 464
Markanläggning	952 908	212 478
Maskiner	0	0
Inventarier	0	0
	15 345 413	15 272 478

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	53 344 538	55 995 792
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	614 028 848	610 943 324
Nyanskaffningar	17 720 250	3 085 524
Utgående anskaffningsvärde	631 749 098	614 028 848

Akkumulerade avskrivningar enligt plan för byggnader

Vid årets början	-220 191 770	-204 919 292
Årets avskrivningar enligt plan	-15 345 413	-15 272 478
Utgående avskrivning enligt plan	-235 537 183	-220 191 770

Planenligt restvärde vid årets slut	396 211 915	393 837 078
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 850 316	7 850 316

Fastigheternas taxeringsvärde

2024

2023

Taxeringsvärde byggnader	692 000 000	692 000 000
Taxeringsvärde mark	595 200 000	595 200 000
	1 287 200 000	1 287 200 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

2024-12-31

2023-12-31

Avser takrenovering och installation av solpaneler.

Ingående balans	19 906 900	21 133 173
Årets förändring	14 182 878	1 859 251
Årets omklassificering till byggnader och mark	-17 720 250	-3 085 524
	16 369 528	19 906 900

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	1 595 105	1 595 105
Nyanskaffningar	1 390 191	0
Utgående anskaffningsvärde	2 985 296	1 595 105

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 595 105	-1 595 105
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 595 105	-1 595 105

Redovisat restvärde vid årets slut	1 390 191	0
------------------------------------	------------------	----------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	815 176	778 326
Försäkring trädgårdsmaskiner	4 794	4 794
Larmförmedling Rapid	9 863	9 863
Bredbandskostnad	127 947	133 255
Kabel TV	60 944	68 357
Larm & Teletjänst	28 165	26 800
Kiona värmestyrning	93 583	86 144
Kopiator	24 794	24 813
Hogia	68 550	23 639
Euro Accident grupplivförsäkring	7 949	10 538
Övriga	79 916	0
	1 321 681	1 176 500

Not 7

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesat	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kredit	s	3 000 000	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,55%	1 856 821	0
Efter balansdagen har föreningens beviljade checkräkningskredit utökats med		0	0

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	ändringsdag
KREDITINSTITUT				
Nordea Hypotek AB	3,88%	18 750 000	18 750 000	2025-02-19
Nordea Hypotek AB	0,82%	13 250 000	13 250 000	2025-02-19
Nordea Hypotek AB	2,94%	10 625 000	10 625 000	2025-03-20
Nordea Hypotek AB	2,94%	12 500 000	12 500 000	2025-03-20
Nordea Hypotek AB			11 768 740	
Nordea Hypotek AB	3,08%	15 000 000	15 000 000	2025-05-15
Nordea Hypotek AB	2,98%	13 125 000	13 125 000	2025-05-22
Nordea Hypotek AB	3,53%	14 375 000	14 375 000	2025-06-18
Nordea Hypotek AB	2,87%	13 750 000	13 750 000	2025-06-26
Nordea Hypotek AB	2,87%	15 000 000	15 000 000	2025-06-27
Nordea Hypotek AB	3,04%	14 500 000	14 500 000	2025-08-19
Nordea Hypotek AB	4,59%	10 000 000	10 000 000	2025-08-20
Nordea Hypotek AB	2,71%	13 125 000	13 125 000	2027-11-21
Stadshypotek AB	0,65%	14 000 000	14 000 000	2025-06-01
Stadshypotek AB	3,24%	13 250 000	13 250 000	2025-06-30
Stadshypotek AB	0,89%	14 250 000	14 250 000	2025-12-30
Stadshypotek AB	3,84%	12 750 000	12 750 000	2026-03-01
Stadshypotek AB	0,78%	14 000 000	14 000 000	2026-06-01
Stadshypotek AB	4,36%	15 000 000	15 000 000	2026-09-01
Stadshypotek AB	1,01%	14 250 000	14 250 000	2026-12-30
Stadshypotek AB	3,66%	8 375 000	8 375 000	2027-03-01
Stadshypotek AB	3,31%	15 000 000	15 000 000	2027-09-01
Stadshypotek AB	4,45%	12 000 000	12 000 000	2027-09-30
Stadshypotek AB	1,06%	12 750 000	12 750 000	2028-03-01
Stadshypotek AB	4,10%	23 300 000	23 300 000	2028-07-30
Stadshypotek AB	3,37%	10 718 750	10 718 750	2029-03-30
Stadshypotek AB	2,68%	10 000 000		2029-09-01
Stadshypotek AB	2,68%	1 000 000		2029-09-01
Stadshypotek AB	3,40%	14 500 000	14 500 000	2030-09-01
Stadshypotek AB	3,30%	14 000 000	14 000 000	2032-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		383 143 750	383 912 490	

Lån som förfaller till villkorsändring 2025 192 375 000 173 687 490

Not 9

UTTAGNA FASTIGHETSINTECKNINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	419 250 000	419 250 000
Förändringar under året	0	0
Utgående balans	419 250 000	419 250 000

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader el	78 174	230 592
Upplupna kostnader sophämtning	0	16 991
Upplupna kostnader extern revisor	42 000	40 000
Upplupen kostnad låneräntor	600 552	623 527
Upplupen kostnad semesterlöneskuld	580 460	912 417
Upplupna snöröjningskostnad	0	113 020
Upplupna kostnader bank	0	4 470
Upplupna övriga	5 779	0
	1 306 964	1 941 017

Not 11

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT

Under mars månad 2025 inleddes upphandling av nytt passagesystem.

Not 12

EVENTUALFÖRPLIKTELSE**Borgensåtagande**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	22 000 000	22 000 000
Förändringar under året	0	0
Utgående balans	22 000 000	22 000 000

TÄBY den enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Pelle Edmark
Ordförande

Lars Träff
Vice ordförande

Anna Jägberg
Sekreterare

Anders Alvin
Ledamot

Fredrik Andersson
Ledamot

Anna Wraxe
Ledamot

Magnus Bergström
HSB-ledamot

TÄBY den enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB

Berit Kjellser
Av stämman vald föreningsrevisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Anna Wraxe
Företag: Brf Jupiter
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-28 10:07:11 GMT+02:00
Transaktions-ID: a31f3b3cf11348b4b92435d90c8a5cf2

Underskrift 2

Namn: Fredrik Andersson
Företag: Brf Jupiter
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-28 10:22:54 GMT+02:00
Transaktions-ID: 516619e59ba541749f3739c41420ac35

Underskrift 3

Namn: Pelle Edmark
Företag: HSB Brf Jupiter 1 i Täby
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-28 10:25:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: c4cd8732a8fd4298bf20f3524f1490ca

Underskrift 4

Namn: Anders Alvin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-28 10:35:13 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4096e9cad8194dd6a106772e43813c37

Underskrift 5

Namn: Anna Järgberg
Företag: Brf Jupiter
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-28 12:34:23 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4ce06c4b28ca4e5180d10ef41c21c8a8

Underskrift 6

Namn: Lars Träff
Företag: Brf Jupiter
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-28 16:48:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6797ec5a68fa4d9896515ee7b4d9bfbe

Underskrift 7

Namn: Magnus Bergström
Befattning: HSB Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-29 15:10:08 GMT+02:00
Transaktions-ID: 809f9c15afce487798b75a87686b0da1

Underskrift 8

Namn: Ola Trané
Företag: Kungsbron Borevision
Befattning: Revisor Brf Jupiter
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-29 15:47:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: c31a5dc821424da88013fbffb9b71b1e

Underskrift 9

Namn: Berit Kjellser
Befattning: Revisor Brf Jupiter
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-29 16:15:41 GMT+02:00
Transaktions-ID: f9a66562119343f0b54eb16111f91dea

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby, org.nr. 716000-0449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Kjellser
Av föreningen vald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Berit Kjellser
Befattning: Revisor Brf Jupiter
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-27 09:14:13 GMT+02:00
Transaktions-ID: e1895a12b33148bd813dfc656a2db13e

Underskrift 2

Namn: Ola Trané
Företag: Kungsbron Borevision
Befattning: Revisor Brf Jupiter
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-29 15:48:42 GMT+02:00
Transaktions-ID: bb8c5daf90ae47aeb1e75c0b0e4e7e8a



HSB NORMALSTADGAR 2024 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING JUPITER 1 I TÄBY

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening i följande delar: §§ 3, 5, 11, 12, 17, 21, 22, 27, 28, 29, 31, 32.



Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	3
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte	3
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet	3
§ 3 Samverkan	3
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	3
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	3
§ 5 Rätt till medlemskap	3
Juridiska personer	3
§ 6 Andelsförvärv	3
§ 7 Familjerättsliga förvärv	3
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	3
§ 9 Prövning av medlemskap	4
§ 10 Nekat medlemskap	4
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	4
§ 11 Insats och årsavgift	4
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	4
FÖRENINGSSTÄMMAN	4
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning	4
§ 14 Föreningsstämma	5
§ 15 Motioner	5
§ 16 Kallelse till föreningsstämma	5
§ 17 Dagordning	5
vid ordinarie föreningsstämma	5
Dagordning vid extra föreningsstämma	5
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	5
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma	6
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING	6
§ 21 Styrelse	6
§ 22 Konstituering och firmateckning	6
§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav	6
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde	6
§ 25 Revisorer	6
§ 26 Valberedning	6
SPARANDE FÖR FRAMTIDA INVESTERINGSBEHOV	7
§ 27 Sparande	7
§ 28 Investerings- och underhållsplan	7
§ 29 Vinst eller förlust	7
BOSTADSRÄTTSPRÅGOR	7
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	7
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar	7
Till lägenheten hör bland annat:	7
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	8
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	8
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	8
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet	8
§ 36 Avhjälpande av brist	8
§ 37 Ingrepp i lägenhet	9
§ 38 Användning av bostadsrätten	9
§ 39 Tillträde till lägenheten	9
§ 40 Andrahandsupplåtelse	9
§ 41 Inrymma utomstående	9
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	10
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	10
§ 44 Förverkandegrunder	10
§ 45 Vissa meddelanden	11
SÄRSKILDA BESLUT	12
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt	12
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut	12
§ 48 Utträde ur HSB	12
§ 49 Upplösning	12



OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby. Styrelsen har sitt säte i Täby.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

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

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

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen kan vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. I det fall bostadsrättsföreningen väljer att vara medlem i HSB kan HSB vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningen kan vara med i annan sammanslutning om styrelsen bedömer att detta gagnar medlemmarnas intressen.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

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

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de

villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

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. Beträffande medlemskap för HSB, se § 3 Samverkan.

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 innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

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

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller



arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

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

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska också medge att på ett hållbart sätt finansiera bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtaganden med beaktande av identifierat behov för investeringar och underhåll samt vald finansiering för detta.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. 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 styrelsen inte 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 mm.

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 annan 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 mm.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

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



§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman 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

vid 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 inklusive styrelsens rapport om investerings- och underhållsbehov
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 ersättare
17. val av styrelseledamöter och ersättare
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och ersättare
20. val av revisor/er och ersättare
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande.

Dagordning vid extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

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

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.



§ 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen i fråga 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 ersättare. Stämman beslutar om antalet ledamöter.

I det fall föreningen är medlem av HSB utses en styrelseledamot och högst en ersättare för denne av styrelsen för HSB Stockholm.

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och ersättare.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och ersättare 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 utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra

personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

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

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

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en ersättare. 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.



SPARANDE FÖR FRAMTIDA INVESTERINGSBEHOV

§ 27 Sparande

Bostadsrättsföreningen ska redovisa sitt sparande i årsredovisningen och vid föreningsstämman.

§ 28 Investerings- och underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en investerings- och underhållsplan för genomförande av återinvestering och underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet omfattande minst 50 år och innehållande alla byggnadskomponenter som bostadsrättsföreningen ansvarar för,
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 investerings- och underhållsplan,
4. regelbundet uppdatera investerings- och underhållsplanen, samt
5. ange i årsredovisningen datum för senaste uppdatering av investerings- och underhållsplanen samt genomsnittligt investeringsbehov per kvadratmeter.

§ 29 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska 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 inklusive investerings- och underhållsbehov.

BOSTADSRÄTTSPÅRÅG

§ 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 sin lägenhet i gott skick. Det innebär att

bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta dessa åtgärder. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskompement 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 fackmannamässigt.

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: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, beslag, handtag, gångjärn, lås och nycklar, brevinkast mm. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning samt bostadsrättsföreningens färgval.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
7. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
8. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.



9. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
10. eldstäder och braskaminer.
11. köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
12. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
13. elradiatorer, elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork.
14. målning av radiatorer för vattenburen värme och värmeledningar.
15. brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren för målning eller annan ytbehandling av insida av balkongfront eller 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 radiatorer för vattenburen värme och värmeledningar.

4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa eller köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. postbox.

Vid underhåll och ombyggnad av föreningens fastigheter och dess byggnader ska största möjliga varsamhet iakttagas så att befintliga arkitektoniska, funktionella och tekniska kvaliteter bevaras så långt det är ekonomiskt rimligt och tekniskt möjligt.

Styrelsen ska ha en stadfäst underhålls- och varsamhetspolicy som grund för alla slag av åtgärder som berör gemensamma utrymmen, fasader och den yttre miljön.

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

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick 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 avhjälpel bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpel 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 sågs 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 tvångsförsälas 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 från 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 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 förfalldagen 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 förfalldagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen,
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 nödvändigt 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 kännedom om 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 Riksförbund och den som HSB Riksförbund delegerat beslutanderätt till.

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.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG till PERSONVAL vid föreningsstämma år 2025 i Brf JUPITER 1, TÄBY

VAL AV STYRELSE: Förtroendevalda ordinarie ledamöter och ersättare

Styrelsens förtroendevalda har under det gångna verksamhetsåret varit sex (6) ordinarie ledamöter och två (2) ersättare.

Inga förändringar av antalet av antalet föreslås i nuläget.

Ordinarie ledamöter under det gångna verksamhetsåret

Pelle Edmark, ordförande, Grindtorpsvägen 17

Lars Träff, vice ordförande, Grindtorpsvägen 7

Anna Jägberg, sekreterare, Grindtorpsvägen 43

Anders Alvin, ekonomiansvarig, Grindtorpsvägen 25

Anna Wraxe, studie och fritidsorganisatör, Grindtorpsvägen 7

Fredrik Andersson, webbplatsansvarig, Kometvägen 33

Ersättare under det gångna verksamhetsåret

Per-Olof Lingwall, Grindtorpsvägen 25

Sara Gillström, Grindtorpsvägen 13

Ordinarie ledamot av HSB representant:

Magnus Bergström

Mandattiden går ut för följande ordinarie ledamöter:

Pelle Edmark

Anders Alvin

Fredrik Andersson

Anna Wraxe, som blev vald på 2 år 2024, har valt att kliva av styrelsen.

Mandattiden går ut för ersättarna:

Per-Olof Lingwall

Sara Gillström

Valberedningens förslag:

Ordinarie ledamöter:

Pelle Edmark

Omval 2 år

Anders Alvin

Omval 2 år

Fredrik Andersson

Omval 2 år

Sara Gillström

Nyval 2 år

Ersättare:

Per Olof Lingwall

Omval 1 år

Maria Hansson

Nyval 1 år**VAL AV REVISORER:**

HSB utser en ordinarie revisor för 1 år. Stämman skal välja en revisor och en revisorsersättare, båda för ett år. Berit Kjellser har varit intern revisor i fyra år och är villig att kvarstå.

Valberedningens förslag:

Berit Kjellser, intern revisor

Omval 1 år

Kungsbron Borevision, revisorsersättare

Omval 1 år**VAL AV VALBEREDNING:**

Valberedningen under det gångna året har bestått av Paula Lundblad som sammankallande, Ulf Vaerlien och Peter Ehn som stående sekreterare. Peter Ehn har valt att kliva av valberedningen under mandattiden.

Valberedningens förslag:

Paula Lundblad

Omval 1 år

Ulf Vaerlien

Omval 1 år

Alexander Ogrin

Nyval 1 år

Som sammankallande föreslås fortsatt Paula Lundblad.

VAL AV REPRESENTANTER TILL HSB STOCKHOLMS DISTRIKTSTÄMMA

Brf Jupiter hör till Distrikt Nordost i HSB Stockholm. Brf Jupiters årsstämma ska välja maximalt nio (9) representanter till HSB Stockholms distriktsstämma.

Valberedningens förslag:

Ulf Vaerlien, Sara Gillström, Bo Gustafsson Grip, Fredrik Andersson och Paula Lundblad. Som tidigare år delegeras till Brf Jupiters styrelse att utse resterande ombud, max fyra (4) personer.

ARVODEN till förtroendevalda i BRF JUPITER 1 i Täby Verksamhetsåret 2024-2025

Valberednings förslag till 2025 års föreningsstämma.

Arvodena är baserade på gällande prisbasbelopp. Samma princip till fördelning råder sedan 2021. Prisbasbeloppet (pbb) för år 2025 är 58 800 kr (För år 2024 var det 57 300 kr).

Fasta arvoden till styrelsen	antal ppb	ersättning
Ordförande	3	176 400 kr
Vice ordförande	1,5	88 200 kr
Sekreterare	1	58 800 kr
Övriga ordinarie ledamöter	0,7	41 160 kr
Ersättare fr.o.m. sitt andra år	0,7	41 160 kr

Tillägg till styrelseledamöter med särskilda ansvarsområden:

Ekonomiansvarig	1,2	70 560 kr
Fritidsorganisatör	0,3	17 640 kr
Webbansvarig	0,3	17 640 kr

Valberedningens förslag är att höja arvodet för ekonomiansvarig från 0.8 till 1,2 pga en större arbetsbörda denna höst.

Övriga fasta arvoden

Ordinarie ledamot i valberedningen	0,5	29 400 kr
Internrevisor	0,5	29 400 kr

Mötesersättningar per bevistat möte *

För protokollfört styrelsemöte	0,02838	1 669 kr
För övrigt protokollfört möte	0,02363	1 389 kr

**De något underliga andelarna av prisbasbelopp beror på att mötesarvodet t.om. 2020 beräknades utifrån gällande av arbetskostnadsindex för Tjänstemän, Fastighetsbolag samt Förvaltare. Från och med år 2021 baseras beräkningen i stället på aktuellt prisbasbelopp.*

Valberedningens årsrapport till Brf Jupiters föreningsstämma 2025

Vid ordinarie stämma för år 2024, omvaldes Paula Lundblad, Peter Ehn och Ulf Vaerlien.

Under året har Peter Ehn avgått från valberedningen pga flytt.

Valberedningen har under året kontinuerligt arbetat aktivt genom sociala kontakter med medlemmar i den utsträckning det varit möjligt. Valberedningen gick ut med en intresseanmälan i stora Jupiterbladet i december 2024. Vi bjöd också in nya medlemmar till ett möte den 25 januari, men det blev ingen uppslutning. Detta år har några medlemmar i föreningen visat sitt intresse till att bidra till arbetet i styrelsen samt valberedningens åtaganden och vars kompetens samt erfarenheter dokumenterats.

Anna Wraxe har valt att ej längre sitta med i styrelsen och valberedningen har som förslag till ersättare Maria Hansson. Hon har läst företagsekonomi och arbetar i dag som HR assistent på en myndighet. Maria och hennes sambo har bott i föreningen sedan januari 2025 och trivs väldigt bra. Maria har ett stort musik- och kulturintresse och spenderar också tid på landet i Dalarna där hon också har familj. De styrelseledamöter som är för omval hittar ni en presentation av i Stora Jupiterbladet sommaren 2024, som ligger på föreningens hemsida.

Enskilda möten med sittande ledamöter, ersättare och dem som visat intresse har hållits under februari och mars genom personliga möten. Styrelsearbetet har enhälligt av samtliga tillfrågade styrelsemedlemmar varit gott och de har varit nöjda med samarbetet.

Intern revisor under året har fortsatt varit Berit Kjellser, en mycket erfaren ekonom med bred erfarenhet av föreningen, samt tidigare ordförande i BRF Jupiter.

Valberedningen har haft 12 sammanlagda möten, varav (6) varit protokollförda möten. Övriga (6) av dessa har varit i samband med styrelsens ledamöter och ersättare under året och har dokumenterats och sammanställts internt enkom för arbetet i valberedningen.

Täby 2025-04-08

.....
Paula Lundblad

.....
Ulf Vaerlien

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: ulf Vaerlien
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-25 12:40:08 GMT+02:00
Transaktions-ID: 79c08efa320e4a2b9de21fb39dbc7f4b

Underskrift 2

Namn: Paula Lundblad
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-25 15:00:40 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4a401da45595473e9d194dfae7361f89

Två motioner till Brf Jupiter

Porttelefon och obehöriga

Det har påpekats vikten av att inga obehöriga släpps in i våra trapphus. En faktor som ökar risken för detta är det dåliga porttelefonsystemet.

När någon ringer på porttelefonen ringer det i mobiltelefonen och displayen visar "Hemligt nummer". Ljudet i porttelefonen är så dåligt att man ofta inte hör något, eller hör mycket svagt. Då blir det en chansning att trycka 5 för att öppna porten.

Jag har påtalat detta för brf flera gånger genom åren men fått svaret att man ska stå närmare när man talar. Det hjälper inte och många gäster och bud har klagat på problemet.

Systemet måste moderniseras så att man hör varandra och inte släpper in obehöriga.

Peter Furuskog

Grindtorpsvägen 3, lgh 1201



Styrelsens svar på motion om porttelefon och obehöriga

Styrelsen delar motionärens uppfattning om att det nuvarande porttelefonsystemet inte fungerar tillfredsställande och att det ökar risken för att obehöriga släpps in.

Vi vill informera om att det pågår en upphandling av ett nytt passagesystem där det ingår att samtliga porttelefoner ska bytas ut. I samband med detta kommer styrelsen även att undersöka möjligheten att lägga in information om vem som är uppringaren, så att det inte längre visas som "Hemligt nummer" och att säkerställa att ljudkvaliteten förbättras så att man tydligt kan höra den som ringer.

Styrelsen föreslår stämman att motionen härmed ska anses besvarad.

Parkeringstillstånd

När man har gäster på besök en dag eller något dygn kan man hämta parkeringstillstånd på brf-kontoret. Det fungerar i och för sig alltid fint, men om man missar öppettiderna eller om det är stängt när man avtalar om ett besök kan man inte få ett tillstånd.

Föreslår att man utreder om det är möjligt att installera ett elektroniskt system där man kan boka gästparkering via datorn, eller om det är möjligt att utfärda ett skriftligt tillstånd för ett visst bilnummer för en viss tidsperiod.

Peter Furuskog

Grindtorpsvägen 3, lgh 1201



Svar på motion om parkeringsplatser

Styrelsen har diskuterat din föreslagna lösning om att införa ett elektroniskt system för parkeringstillstånd. Vi har kommit fram till att vi inte anser att detta är lämplig väg att gå för vår förening. Vår policy om att tillåta gratis parkering i upp till 3 timmar syftar till att underlätta för kortvariga besök, och vi anser att det är rimligt att gäster som stannar längre än detta bidrar med en parkeringsavgift.

Vi vill också påminna om att det fortfarande är möjligt att hämta en ny 3-timmars biljett om så behövs. Detta system har visat sig fungera väl och ger en bra balans mellan tillgänglighet och ansvarstagande.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Betr. avgifter för lokal vid träffar för Jupiters medlemmar. Motion till Brf Jupiters årsmöte 2025.

Vi uppskattar mycket att bo i denna förening, som ordnar många tillfällen för medlemmarna att träffas under trevliga former. Däremot känns det som ett hinder för att medlemmar själva skall kunna leda verksamhet inomhus som är öppen för alla på grund av lokalavgiften. Det känns som att man skulle kunna få fler att ställa upp om det vore avgiftsfritt när det gäller öppen verksamhet för medlemmar. Det skulle betyda att det blev lättare att träffa nya och gamla grannar när man möts litet mer regelbundet.

För några år sedan var det ett möte i Ganymedes, då man ville veta om intresse fanns att leda någon verksamhet. Det visade sig att det gjorde det, men det föll på avgiften. Vi anhåller om att styrelsen fattar beslut att ingen avgift skall tas ut när det gäller verksamhet som är öppen för alla.

Täby den 19/2 2025

Berit Holmström lgh 643

Mona Johansson lgh 541

Kerstin Kjellman lgh 352

Birgitta Nygårds lgh 560

Gunnel Sundqvist lgh 277

Sonja Vidén lgh 248



Styrelsens svar på motion angående lokalhyra vid träffar för Brf Jupiters medlemmar.

Styrelsen vill uppmuntra föreningens medlemmar till gemensamma fritidsverksamheter. Det är just på grund av detta som lokalhyran för aktiviteter som är öppna för alla medlemmar är kraftigt subventionerad.

Det är också styrelsens uppfattning att inga lokaler ska upplåtas utan kostnad. All användning av lokaler medför slitage och underhållsbehov, till exempel städning, ersättning eller reparation av skadad utrustning. Dessa kostnader bör i första hand belasta dem som medverkat till dem.

Hade det varit fallet att fritidsverksamheterna inte bara var öppna för alla medlemmar utan också möjliga för alla att delta i, hade man enkelt kunnat konstatera att kostnader för slitage med mera fördelas lika, i stort sett, och därigenom fördelades rättvist. Så är inte fallet. Det är en förhållandevis liten andel av det totala antalet medlemmar som vill och kan delta i fritidsverksamheterna. Det är styrelsens uppfattning att den subventionerade hyran ska bekostas av dem som deltar.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion till Brf Jupiter, årsmöte 2025.

Ny upphandling av bredbandsfunktionen

Förslag

Föreningen ska byta leverantör av bredbandstjänsten.

Alternativt ska avtalet med Telia omförhandlas så att avtalet innehåller betalningsvillkor som innebär att tjänsten betalas i efterskott efter godkänd leverans och ger Brf Jupiter rätt att innehålla betalning om leveransen inte varit fullgod.

Bakgrund

Bredbandssignalens funktion är oacceptabelt osäker. Ibland är signalstyrkan tillräcklig, många gånger inte. Bredbandet fungerar ibland men inte hela tiden.

Att inte ha tillgång till en säker bredbandsfunktion är en del av den moderna människans livskvalitet. Att vara tvungen att använda funktionen Internetdelning från sitt telefonabonnemang när man ska genomföra känsliga ärenden, t.ex. bankärenden, är inte acceptabelt.

Det nuvarande arrangemanget är billigt: Föreningen betalade 612 tkr för bredband under förra året enligt årsredovisningen inför 2024 års stämma. Fördelat på föreningens totala lägenhetsyta, 63 242 kvm, innebär en årskostnad på knappt 10 kr per kvm. Men jag tror att de flesta boende är beredda att betala lite mer för en bredbandsfunktion som verkligen fungerar.

Med vänliga hälsningar

Stefan Fahlgren

Lägenhet 427



Styrelsens svar på motion angående ny upphandling av bredbandsfunktion

Styrelsen delar motionärens uppfattning att "en säker bredbandsfunktion är en del av den moderna människans livskvalitet". Eftersom det nu gällande avtalet med Telia löper ut vid slutet av året kommer vi under året upphandla nytt avtal avseende leverans av bredbandsuppkoppling till boende i Brf Jupiter.

Styrelsen har inte kunnat konstatera något allmänt problem med uppkopplingen. Däremot har våra fastighetsskötare kunnat notera att våra lägenheter i vissa avseenden är mindre lämpliga för trådlös datorkommunikation, WiFi. De platsgjutna betongväggarna ställer stora krav på en trådlös router, troligen större krav än vad enkla routrar klara av.

Bredbandsleverantören, oavsett vilken, tar bara ansvar för signaler fram till anslutningspunkt i lägenheten. Därefter är det lägenhetsinnehavarens ansvar att ordna så att kommunikationen fungerar tillfredsställande. Det kan medföra att man behöver köpa en bättre trådlös router, dra mer kabel eller installera ett s.k. mesh-system. Ytterligare lösningar finns säkert.

Styrelsen föreslår stämman att motionen därmed ska anses besvarad.

Motion till Bostadsrättsförening Jupiterföreningsstämma den 2025

Rättvisare fördelning av kostnaderna för varmvatten

Bakgrund

Jag har fått uppfattningen att värme och vatten debiteras lägenhetsinnehavaren efter boende yta. Detta synes vara rätt när det gäller värmen men inte när det gäller vattenförbrukningen. Antalet boende per lägenhet är den viktigaste faktorn. Det duschas mer och ev diskmaskin går oftare. Antalet som utnyttjar dusch är en av de aktiviteter som utnyttjar mycket varmt vatten.

Förslag till beslut

Jag vill därför att styrelsen gör en kartläggning om hur många som bor i respektive lägenhet.

Kartläggningen vara med vuxna (över 18 år) ock barn

Avsluta med:

Jag föreslår att stämman beslutar enligt förslaget.

Täby 20250121

____Gunnel Sundqvist
Namn

Grindtorpsvägen 37 5 tr



Styrelsens svar på motion nr 5 –

Rättvisare fördelning av kostnaderna för varmvatten

Motionen föreslår att en sammanställning av antal boende per lägenhet ska genomföras. Det framgår inget förslag på hur den sammanställningen ska utnyttjas för att åstadkomma en rättvisare fördelning av kostnaderna för varmvatten.

Varmvattenkostnader, liksom värme- och föreningens förbrukade el med mera, fördelas enligt lägenhetens andelstal. Andelstalet beror förstås på lägenhetens area men även andra faktorer såsom – inte en fullständig uppräkningsplan - på vilket våningsplan man bor på och om huset har tillgång till hiss, balkong mm.

Att göra en sammanställning av antal boende per lägenhet skulle låta sig göras exempelvis genom att utgå från folkbokföringsinformationen hos Skatteverket. Det skulle dock inte vara ett engångsarbete utan skulle behöva uppdateras vid ändringar i folkbokföringen vilket sker åtminstone vid nyinflyttning till en såld lägenhet. Ungefär 8-10 % av lägenheterna säljs varje år.

Därutöver kan antalet boende i lägenheten ändras av andra skäl – exempelvis genom att ett par flyttar ihop – eller isär. Dessutom skulle informationen behöva uppdateras vid andrahandsupplåtelse, det kan tillkomma tillfälliga boende – uthyrning av uthyrningsrum i lägenheter med sådana men även tillfälliga boende. Det är med andra ord ett arbete som kräver ett inte obetydligt administrationsarbete och skulle ändå innehålla felaktigheter.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion till Brf Jupiter årsmöte 2025 – gör parkeringsrutorna större!

De parkeringsrutor vi har idag är alldeles för små. De flesta bilar är idag större än vad jag antar att de var när dagens rutor målades upp. Jag har flertalet gånger fått krypa in genom passagerarsätet för att komma till förarsätet när det har stått en bil brevid min. Dessutom har jag fått flera fula uppslagsmärken på min bil för att det är så trångt.

Det finns i dagsläget plats att göra dem större, då det är många p-platser som är lediga.

Vänliga hälsningar,

Linda Persson, lgh 0684, 2025-02-03

Kan även passa på att nämna att det är kaos vid gästparkeringen när det är loppis, kanske vore det bra att på ngt sätt få alla loppisbesökare ett ENDAST stå ute på stora vägen och inte på gästparkeringarna.



Svar på motion om större parkeringsrutor

Styrelsen känner väl till att många av de parkeringsplatser som finns idag är för små för dagens större bilar, vilket kan leda till skador och svårigheter att parkera.

Styrelsen anser att förändringar av parkeringsplatserna bör utredas. En utredning som avser att hela parkeringssituationen ses över, inklusive möjligheten att måla om parkeringsrutorna till större storlek. Utredningen bör också beskriva hur en förändring av parkeringsplatsernas storlek påverkar antalet tillgängliga parkeringsplatser och hur det påverkar av hyror. Genomförandekostnader ska anges.

Resultatet av en eventuell utredning kan presenteras på höstmötet 2025.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda frågan enligt styrelsens förslag.

Motion angående lekplatser

Lekplatser ska underhållas enligt Plan- och bygglagen, Boverkets byggregler samt tillämpliga Europastandarder. Enligt 15 § PBL ska anordningar hållas i sådant skick att de uppfyller sina ändamål och lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Krav ställs framför allt på säkerhetsanordningar och underlag, men även allmänt skick och belysning av lekplatser framförs som faktorer för att begränsa olycksfall.

Sandlådan utanför Grindtorpsvägen 7 är ständigt igenvuxen av ogräs och kan därmed inte nyttjas för sitt ändamål. Barn och föräldrar har rensat ett hörn av sandlådan där de flesta följaktligen gräver.

Av större vikt är lekplatsen utanför Grindtorpsvägen 19 vilken nyttjas av både boende och hyresgäster (framför allt förskoleverksamheten) mest frekvent. Den frekventa användningen sliter på lekplatsen och motiverar att lekplatsen behöver mer omvårdnad än övriga lekplatser.

Sommarens varma dagar har på nytt påfört behovet av solskydd över sandlådan vid Grindtorpsvägen 19 som befinner sig i direkt solsken under större delen av dagen vilket har framförts i tidigare motioner till årsstämman. Även om barn och vuxna iklär sig lämpliga kläder och solskydd är risken för överhettning stor. Lämpligen installeras ett solskydd likt det över boulebanan över sandlådan.

Hettan har även medfört att lukten av djuravföring blir tydlig i sandlådan. Smutsig sand ökar risken för spridning av sjukdomar och infektioner, inte minst för barnen i föreningen. Sanden bör därmed bytas.

Slutligen, nu när sommaren lider mot sitt slut blir mörkret även en faktor i lekplatsernas säkerhet. Ny belysning bör installeras på samtliga lekplatser. Även vid lekplatsen vid Grindtorpsvägen 33, där föreningen tidigare har installerat solcellslampor. Dessa lampor ger emellertid inte tillräckligt med ljus för att göra lekplatsen säker under vintermånaderna och starkare ljus krävs på samtliga lekplatser för att garantera säkerheten för våra barn.

Föreningen har visserligen lagt stora satsningar på parken och boulebanan till förmån för de boende men i det missat de yngsta boende och lekplatserna.

Vi föreslår:

att Föreningen ålägger samma entreprenad som rensar rabatterna på ogräs att rensa sandlådorna;

att Föreningen inför en rutin att byta sanden i sandlådorna årligen, alternativt rena sanden årligen, framförallt för sandlådan i vid Grindtorpsvägen 19;

att Föreningen köper in och installerar ett likadant solskydd som har installerats över Boulebanan över sandlådan vid Grindtorpsvägen 19;

att Föreningen köper in och installerar bättre belysning för samtliga lekplatser i Parken för att minska olycksfallsrisken under vinterhalvåret, även vid Grindtorpsvägen 33; och

att Föreningen genomför en allmän upprustning av lekplatsen vid Grindtorpsvägen 19.

Undertecknad,

Jonna Wikblad & Martin Wiberg, boende på Grindtorpsvägen 9

Mia Berg, boende på Grindtorpsvägen 17

Carolina Lindmark, boende på Grindtorpsvägen 21

Douglas & Julia Törn-Persson, boende på Grindtorpsvägen 33

David Morén & Felicia Morén, boende på Grindtorpsvägen 3

Anna Gustavsson, boende på Grindtorpsvägen 19

Mattias Sörensson & Ana Maric, boende på Grindtorpsvägen 13

Fredrik & Viktoria Höckne, boende på Grindtorpsvägen 17

Johannes Von Rosen & Louise Rosenblad, boende på Grindtorpsvägen 35

Mikaela Wallden, boende på Kometvägen 61

Kenneth & Anne-Kristine Wallden, boende på Grindtorpsvägen 45

Ellinor Henter & Andreas Jokumsen, boende på Grindtorpsvägen 15

Emma & Lennart Jarl, boende på Kometvägen 53

Sara & Jimmie Flodin, boende på Grindtorpsvägen 25

Sara Yaghooobisabet & Hajir Kashi, boende på Grindtorpsvägen 27

Emma Vollsäter, boende på Grindtorpsvägen 39

Pia Olausson, boende på Grindtorpsvägen 19

Lotta Olausson, boende på Grindtorpsvägen 15

Yasmin Stitou & Robin Sohlberg, boende på Grindtorpsvägen

Åsa Henningsson & Nils Jansson, boende på Grindtorpsvägen 13

Kristoffer Cortes, boende på Grindtorpsvägen 41

Till stöd för motionen ställer sig även föräldrar och pedagoger på Små Klockornas Förskola:

Martina Guslin, Robert Guslin, Annie Palander, Sebastian Larsson, Jessica Andersson, Anna-

Lotta Lindblom, Jenny Fellenius, Johan Pettersson, Hugo Roa, Isabella Nilsson, Lisa Engvist,

Jenny Larsson, Olga Cortes, Hugo Widerberg, Karena Parent, Sayaka Chishiki Jakobsson, Elina

Fadel och George Sjöberg.



Styrelsens svar på motion gällande lekplatser

1. Underhåll av sandlådor:
 - Sandlådorna rengörs löpande enligt planerat underhåll.
 - Under 2025 kommer vi att byta ut sanden i samtliga sandlådor för att säkerställa en ren och säker lekmiljö.
2. Belysning:
 - Ny belysning monterades under hösten 2024 som en del av parkrenoveringen.
 - Vi kommer att fortsätta övervaka belysningen och vid behov göra förändringar för att säkerställa säkerheten på lekplatserna, särskilt under vinterhalvåret.
3. Solskydd vid Grindtorpsvägen 19:
 - Montage av solskydd över sandlådan på lekplatsen vid Grindtorpsvägen 19 är planerat att utföras under 2025.
 - Detta kommer att bidra till att minska risken för överhettning och skapa en mer behaglig lekmiljö under varma dagar.
4. Allmänt underhåll och medverkan från medlemmar:
 - Styrelsen anser att lekplatserna är i gott skick och att de underhålls löpande vid behov.
 - Medlemmarna i föreningen har möjlighet att medverka på de anordnade parkdagarna, där de kan bidra till att lekplatserna rensas och hålls i ordning.
 -

Styrelsen föreslår stämman att motionen ska anses besvarad med angivande av ovanstående åtgärder och information.

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____