

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOSTERÖ 3

Org. nr 702001 - 4002



ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2024

**Välkommen till årsstämma för brf Tosterö 3 den 10 april
2025 kl. 18.30 i vår Tosterölokal på baksidan av
Filipstadsbacken 38**

**Vid årsstämman fattas beslut om årsredovisningen,
revisionsberättelsen, valberedningens förslag, inkomna
medlemsmotioner och styrelsens propositioner (förslag).**

**I denna årsredovisning finns årsmöteshandlingar, fakta om
vad en bostadsrättsförening är, våra nya stadgar, våra
ordningsregler, renoveringsanmälan samt ombudsfullmakt.**

**Styrelsen för Brf Tosterö 3 överlämnar härmed årsredovisningen för år
2024. Årsredovisningens alla belopp är i svenska kronor, SEK.
Uppgifter inom parantes avser föregående år.**

Innehållsförteckning

Sida

Dagordning för årsstämma den 10 april 2025	3
Förvaltningsberättelse	4 – 9
Resultat- och balansräkning, noter samt styrelsens påskrift	10 – 20
Revisionsberättelse (auktoriserad revisor)	21 – 23
Revisionsberättelse (föreningens revisor)	24
Valberedningens förslag till förtroendeuppdrag i Brf Tosterö 3	25
Vad är en bostadsrätt och en bostadsrättsförening	26 – 27
Ordningsregler för Brf Tosterö 3	28 – 31
Renoveringsanmälan för Brf Tosterö 3	32 – 33
Ombudsfullmakt till årsstämma i Brf Tosterö 3	34
Stadgar för Brf Tosterö 3	35 – 42
Styrelsen propositioner, medlemsmotioner och styrelsens utlåtanden till årsstämman 2025	43 – 46

Dagordning för Brf Tosterö 3 årsstämma 2025

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens årsmötessekreterare/protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst enligt stadgarna
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden
14. Val av styrelseordförande för ett år
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Tillsättande av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt medlemsmotioner
19. Stämmans avslut

Efter stämmans avslut besvarar styrelsen de närvarande medlemmarnas övriga frågor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tosterö 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens tre hus Filipstadsbacken 36 – 50 upplåta 231 lägenheter med bostadsrätt samt lokaler med hyresrätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma 2024-04-25 bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter

		Vald till årsstämma
Lars Bäck	Ordförande	2025
Niklas Lindström	Ledamot	2025
Oscar Hjelman	Sekreterare	2025
Yvonne Sandberg	Kassör	2025
Rickard Eriksson	Ledamot	2026
Maja-Lisa Svensk	Ledamot	2026
Ann Wetterström	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Anna Hallström	Suppleant	2025
Mikael Norberg	Suppleant (t.o.m. november 2024)	2025

Föreningens firma tecknas, Förutom av styrelsen, av Lars Bäck, Yvonne Sandberg och Niklas Lindström, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten och styrelserepresentanter har i olika omfattning deltagit i 44 möten angående olika projekt främst om genomförande av olika åtgärder i vår underhållsplan såsom nya hissar, byte av vattenledningar m.m. Arvode till styrelsen för 2024 uppgår därför till 264 330 SEK (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer

		Vald till årsstämma
Josef Bergerheim,	Parameter Revision	2025
Patrik Sten, intern revisor	Brf Tosterö 3	2025

Revisorssuppleanter

		Vald till årsstämma
Ulla-Britt Holmqvist, intern revisor	Brf Tosterö 3	2025

Valberedning

		Vald till årsstämma
Liselott Särkinen	Sammankallande	2025
Louisa Sohlin		2025
Carin Berggren		2025

Föreningens fastighet

Föreningen träffade avtal om tomträtt med Stockholms kommun för fastigheten Tosterö 3 i Farsta den 5 januari 1957. Nuvarande tomträttsavtal löper ut 2026-09-30. Föreningen äger de tre flerbostadshusen på Filipstadsbacken 38 – 50 med totalt 231 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 13 731 kvm. Fastigheten var under 2024 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Underhåll

Enligt föreningens stadgar görs avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll med enligt underhållsplan. I det fall underhållsplan inte finns avsätts 0,3 procent av föreningens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå avsätts till balanserat resultat eller enligt föreningsstämmans beslut.

Genomförda åtgärder

1991	Renovering /tilläggsisolering fasad samt byte fönster/balkongdörrar och balkonger
1996	Renovering hissar FB 38 - 50
2000	Byte låssystem samt byte frånluftsfläktar
2003	Målning fasader
2004/05	Byte yttertak
2006	Renovering utvändig avloppsstam samt återställande mark FB 44 - 46
2007	Ombyggnad pannrum till källsorteringsrum samt rum för hushållssopor Målning trapphus och källargångar samt byte armaturer FB 36 – 50. Reparation stödmur. Renovering hiss i FB 36 samt byte av dörrstängare på samtliga hissdörrar FB 36 - 50 Byte undercentral och inreglering av vårt värmesystem.
2008	Radonmätning och energideklaration
2011/12	Infodring dagvattenrör FB 38 – 50. Dränering grund vid gavel FB 50. PCB inventering. Byte kallvattenrör i källargångarna
2013	Infodring av dagvatten och avloppsstammar FB 36
2015	Infodring av avloppsstammar FB 38 – 44.
2016.	Installation av ny varmvattencirkulation. Installation av temperaturgivare i lägenheter och utrymmen.
2017	Rensning/injustering ventilationssystem. Infodring avloppstammar FB 46 – 50.
2018	Stamrenoveringen av avloppsstammar 2013 – 2017 slutbesiktades.
2019	Renovering av entréer och trappuppgångar.
2020	Besiktning av skyddsrum.
2021	Reparation samt utbyte av pumpar i källare.
2022	Ombyggnad av skorstenar och separation av rökkanaler från fastigheternas allmänna ventilationssystem. Tidningskärl mellan FB 36 – 38 samt 44 – 46 byggdes om till kärl för matavfall.

2023/24 Genomförande av underhållsplan för år 2024 – 2029 som har utarbetats i samverkan med Aphos har inletts under året. Under hösten 2024 har vi installerat en ny grovtvättmaskin i FB 46-50 samt en ny hiss i FB 50 samt påbörjat arbetet med att installera nya separata kall- och varmvattenledningar för badrum och kök i 1 rok - lägenheterna i FB 46. Separata vattenledningar har saknats sedan husen byggdes 1957.

Bostadsrättsföreningens lokaler

Filipstadsbacken 38	Tosterölokalen. En mötes - samt föreningslokal som under 2025 utrustas med sängskåp i det inre rummet så att lokalen kan hyras av medlemmar för övernattnings för gästade släkt och vänner.
Filipstadsbacken 44	Styrelselokal samt föreningsarkiv.
Filipstadsbacken 48	Lokal för de bygg- och installationsföretag som vår brf anlitar.
Filipstadsbacken 50	Gästlägenhet för medlemmar färdigrenoverad under 2025

Ett antal extra förråd i källare skyddsrum samt f.d. soprum finns för uthyrning till föreningens medlemmar.

Garage och parkeringsplatser

6 st. garage varav 3 st. upplåtes med bostadsrätt samt 38 st. parkeringsplatser

Lägenhetsfördelning

- 32 st. 1 rum och kokvrå
- 24 st. 1 rum och kök
- 87 st. 2 rum och kök
- 66 st. 3 rum och kök
- 19 st. 4 rum och kök
- 3 st. 5 rum och kök

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning utförs enligt avtal sedan 2018 av AB Rådstornet, Stockholm och föreningens fastighetstekniska förvaltning utförs enligt avtal sedan 2018 av Aphos Förvaltnings AB, Sköndal.

Viktiga frågor under verksamhetsåret 2024

Under året har förutom löpande underhåll följande hänt;

Nya stadgar för brf Tosterö 3 har antagits vid ordinarie årsstämma den 25 april 2024 samt en andra gång vid extra föreningsstämma den 14 november 2024.

Fastighetsbesiktning är utförd.

Container för blandade grovsopor samt mindre kärl för elektroniksopor samt kemikalier/färg har beställts och ställts upp på gatan utanför FB 44 två gånger under 2024.

Enligt underhållsplan för 2024 – 2029 har ett byte av hissar samt tappvattenledningar inletts under 2024. I underhållsplanen finns även åtgärder som bör genomföras på längre sikt.

Representanter från styrelsen har haft flertal möten med representanter för våra grannföreningar Brf Björkö, Filipstadsbacken 20 – 26 och Brf Adelsö, Filipstadsbacken 56 – 70.

Tillsammans har de tre bostadsrättsföreningarna under 2024 i ett remissvar till Stockholms kommun tydligt avvisat det förslag till ny detaljplan med bland annat fem stycken 13-våningshus i natur- och parkområdet i mitten av vårt bostadsområde. Våra tre bostadsrättsföreningar samverkar även i arbetet med bytet av hissar.

Föreningens medlemsinformation **TOSTERÖBLADET** har under 2024 delats ut och/eller satts upp i entréerna 12 gånger. Även lokal medlemsinformation har delats ut vid några tillfällen, exempelvis ett hissextra-nummer till de boende i FB 50 om hissbytet.

Under 2024 har Tosterölokalens kök upprustats, bland annat har ny spis, kyl/frys samt diskmaskin installerats. Vilket gör det enklare för föreningens medlemmar att kunna nyttja lokalen som ligger på baksidan av FB 38 för födelsedagar, barnkalas m.m.

Entréerna FB 36 – 50 har fått ny ytterbelysning med tydliga husnummer vilket underlättar för besökare och leveranser.

Föreningens hemsida har fått en ny layout och utvecklats så att det är enklare att söka aktuell information för såväl föreningens medlemmar som seriösa mäklare.

Viktiga frågor under kommande verksamhetsår 2025

Bytet av hissar som inleddes under 2024 fortsätter i år under våren och hösten med byte av hissarna i Filipstadsbacken 48 samt 46. Det är ett projekt där föreningen fortsätter att samverka med våra grannföreningar Brf Björkö FB 22 – 28 och Brf Adelsö FB 56 – 70 för att minska kostnaderna.

Tappvattenledningarna som förser våra kök och badrum med kall-och varmvatten kommer att bytas ut etappvis under 2025. Det första huset blir FB 36, sedan kommer det fortsätta under 2025/26 i nästa hus FB 38 – 44.

Styrelsen har tillsammans med Aphos medvetet planerat så att bytet av vattenledningar och hissar inte ska ske samtidigt i någon av våra 8 uppgångar. Det kommer ej heller pågå något arbete under påsk- och julhelger, sportlov samt under semestermånaderna i sommar.

Trapphusfläktar kommer att installeras i samtliga trapphus under 2025-26 för att skapa såväl ett bättre klimat som en återvinning av värme under den kalla årstiden.

Samtliga stora långsiktiga underhållsåtgärder kommer att upphandlas via anbud från flera olika anbudsgivare.

Föreningen har redan under 2025 bytt ut adress- och informationstavlorna i våra entréer och fortsätter arbetet med att ta fram ett modernt alternativ till nuvarande portkoddosor. Det kommer att göra det enklare och säkrare för oss medlemmar att släppa in gäster, hemtjänst, sjukvård och leverantörer.

Under 2025 har vi även börjat byta ut alla de gamla el-centralerna från 1957 i vår förening. De byts ut för att säkerställa att strömförsörjningen till lägenheterna, hissar, fläktar samt tvättstugor m.m. ska fungera utan driftsstörningar. Även denna underhållsåtgärd genomförs på samma sätt som bytet av tappvattenledningarna som beskrivs ovan.

Styrelsen fortsätter att arbeta med en översyn av våra soprum och hur ofta olika former av avfall i det stora soprummet i FB 42 ska hämtas.. Målet är att förbättra och öka återvinning samt att skapa en bättre ordning i soprummen.

En container för grovsopor samt två mindre behållare för elektronik samt färg/kemikalier kommer att beställas till våren samt hösten. Information om aktuella datum meddelas i **TOSTERÖBLADET**.

Representanter från vår styrelse kommer även under 2025 fortsätta att samverka med våra grannföreningar Brf Björkö, Filipstadsbacken 20 – 26 och Brf Adelsö, Filipstadsbacken 56 – 70 i gemensamma frågor.

Tosterölokalen, vår mötes - samt föreningslokal inreds under 2025 med sängskåp i det inre rummet så att även denna lokals kan hyras av medlemmar för övernattning för gästande släkt och vänner.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 316 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 14 överlåtelse och 8 andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. Föreningen avslår andrahandsuthyrning som sker enbart i vinstsyfte eller innebär ett utnyttjande av medmänniskor

I föreningen tre hus finns totalt fem tvättstugor samt källarutrymmen för cyklar och barnvagnar i varje hus.

Föreningen har samverkan med Brf Björkö 3 och Brf Adelsö 2 på Filipstadsbacken. Dessa föreningar har i likhet med Brf Tosterö 3 avtal med AB Rådstornet om ekonomisk förvaltning respektive Aphos Förvaltnings AB om teknisk förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt de beslut som fastställts av föreningsstämman.

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar antogs vid ordinarie årsstämma den 25 april samt vid en extra föreningsstämma 14 november 2024..

Föreningens ekonomi

Föreningens likvida och fonderade medel kommer att användas till planerade underhålls-
arbeten. Avgifterna höjdes med 3 procent från 2025-01-01 då kostnaderna för el och
fjärrvärme och sophämtning höjts av Ellevio samt Stockholms Vatten och Avfall.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	10 036	9 657	9 312	9 305	9 371
Rörelseresultat (tkr)	- 448	1 567	1 598	1 345	2 082
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 865	1 442	1 498	1 268	1 956
Balansomslutning (tkr)	26 725	26 437	25 089	23 115	21 531
Fond yttre underhåll (tkr)	8 195	7 696	7 196	6 696	6 196
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	715	680	660	660	660
Årsavgifternas andel i procent av rörelseintäkter (%)	98	97	97	97	97
Skuldsättning/kvm (kr)	560	583	581	581	574
Skuldsättning per/kvm upplåten med bostadsrätt	583	583	583	583	583
Sparande/kvm (kr)	175	151	157	126	190
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1	1
Energikostnad/kvm (kr)	196	179	161	160	150

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre under- håll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	825	275	7 696.	6 114.	1 443.	16 352
Avsättnings yttre reparationsfond enligt stämmobeslut			500	-500		0
Disposition av föregående års resultat				1 443	-1 443	0
Årets resultat					- 865	-865
Belopp vid årets utgång.	825	275	8 196	7 057	- 865	15 847

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	7 056 572
Årets förlust	- 865 531
	6 191 531

disponeras genom

Avsättning till yttre underhållsfond

samt att i ny räkning överföres

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkningen på kommande sidor i årsredovisningen,

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 036 351	9 544 694
Övriga intäkter		0	112 630
		10 036 351	9 657 324
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 883 663	-1 361 519
Driftskostnader	3	-6 267 035	-5 445 500
Fastighetsavgift/skatt		-423 830	-414 359
Övriga kostnader		-12 192	0
Arvode och administrationskostnader	4	-749 384	-393 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-475 323	-475 323
		-10 811 428	-8 090 278
Rörelseresultat		-775 077	1 567 045
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		286 033	241 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-375 997	-366 397
		-89 964	-124 409
Resultat efter finansiella poster		-865 041	1 442 636
Resultat före skatt		-865 041	1 442 636
Årets resultat		-865 041	1 442 636

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 123 642	14 598 965
Pågående nyanläggningar	7	1 236 375	0
		15 360 017	14 598 965
Summa anläggningstillgångar		15 360 017	14 598 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 037	1 400
Övriga fordringar	8	4 492	95 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	694 305	665 848
		708 834	762 879
<i>Kassa och bank</i>		10 656 775	11 170 623
Summa omsättningstillgångar		11 365 609	11 933 502
SUMMA TILLGÅNGAR		26 725 626	26 532 467
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		824 750	824 750
Uppåtelseavgifter		275 000	275 000
Fond för yttre underhåll		8 195 612	7 695 612
		9 295 362	8 795 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 056 572	6 113 936
Årets resultat		-865 041	1 442 636
		6 191 531	7 556 572
Summa eget kapital		15 486 893	16 351 934
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder		1 538 251	839 217
Aktuella skatteskulder		58 389	94 757
Övriga skulder		3 620	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 638 473	1 244 559
Summa kortfristiga skulder		11 238 733	10 180 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 725 626	26 532 467

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-865 041

1 442 636

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

475 323

475 323

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-389 718

1 917 959

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-8 637

-150

Förändring av kortfristiga fordringar

62 682

-129 178

Förändring av leverantörsskulder

699 034

-182 083

Förändring av kortfristiga skulder

359 166

124 935

Kassaflöde från den löpande verksamheten

722 527

1 731 483

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 236 375

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 236 375

0

Årets kassaflöde

-513 848

1 731 483

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

11 170 623

9 439 140

Likvida medel vid årets slut

10 656 775

11 170 623

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs enligt föreningens stadgar i enlighet med föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Byggnaden är uppdelad i 7 komponenter. Dessa skrivs av med en nyttjandeperiod om 37-92 år, 1-3%. Avskrivningsprocent för aktiva komponenter är på för 2,31%.

Komponentavskrivning

Stomme och grund	92 år
Stammar	46 år
Värme sanitet	37 år
El	37 år
Fönster	46 år
Infodring rör	40 år
Övrigt	46 år

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fastighetsskatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 811 648	9 338 833
Årsavgifter garage	11 408	10 864
Hyror lokaler	40 890	40 844
Hyror garage och parkeringsplatser	84 750	84 750
Hysesförluster / reducering	0	-91
Övriga intäkter	87 655	69 494
Erhållna statliga elbidrag samt försäkringsersättning	0	112 630
	10 036 351	9 657 324

Not 2 Underhållskostnader

	2024	2023
Periodiskt underhåll	445 375	238 852
Rep- och underhåll, tekn inst	95 921	88 691
Rep- och underhåll, bostad	198 577	99 197
Rep- och underhåll, lokal	330 206	4 765
Rep- och underhåll, inre	251 933	187 912
Rep- och underhåll, yttre	34 667	118 285
Försäkringsskador, vattenskador o dyl.	1 169 594	150 630
Rep- och underhåll, hiss	42 872	80 611
Rep- och underhåll, tvättstuga	314 518	392 576
	2 883 663	1 361 519

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	1 932 854	1 770 347
Vatten & avlopp	421 328	377 876
El	447 997	404 168
Sophantering	386 253	320 519
Snöskottning	198 190	131 876
Städkostnader	327 484	315 576
Trädgårdsskötsel	174 263	166 375
Kabel TV	69 227	340 106
Serviceavtal - tekniska installationer	63 394	74 660
Förvaltningsarvode	253 816	255 444
Fastighetsskötsel	98 496	94 548
Övriga arvoden	53 082	38 746
Övriga driftskostnader	796 274	137 819
Bankkostnader	10 216	7 227
Försäkringar	269 961	246 012
Tomträttsavgäld	764 200	764 200
	6 267 035	5 445 499

Not 4 Arvode och administrationskostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	464 866	212 683
Revisionsarvode	87 625	26 250
Sociala kostnader	112 318	54 673
Övriga kostnader	84 575	99 972
	749 384	393 578

Totala arvode och administrationskostnader**749 384 393 578**

Styrelsearvode och sociala kostnader består av styrelsearvode och sociala kostnader för 2023 som utbetalats 2024 samt arvode för 2024 som utbetalats 2025 men som bokats upp i år för att rätta tidigare periodiseringsfel.

Styrelsearvode för 2023 uppgår till 200 536 kr och sociala kostnader uppgår till 50 430 kr för 2023.

Styrelsearvode för 2024 uppgår till 264 330 kr och sociala kostnader uppgår till 61 888 kr för 2024.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	375 997	366 397
	375 997	366 397

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 239 158	45 239 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 239 158	45 239 158
Ingående avskrivningar	-30 640 193	-30 164 870
Årets avskrivningar	-475 323	-475 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 115 516	-30 640 193
Utgående redovisat värde	14 123 642	14 598 965
Taxeringsvärden byggnader	152 760 000	152 760 000
Taxeringsvärden mark	113 970 000	113 970 000
	266 730 000	266 730 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 266 730 000 kr. Värdeår 1957.

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 236 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 236 375	0
Utgående redovisat värde	1 236 375	0

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 492	31 962
Övriga fordringar	0	63 669
	4 492	95 631

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Trygg Hansa	315 780	269 961
Sthlm stad exploateringskontoret	191 050	191 050
Tele2	94 609	94 594
Nomor	17 972	34 299
Bostadsrätterna Sverige	11 440	11 440
Rådstornet	63 454	61 905
Telia serviceavtal	0	2 599
	694 305	665 848

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.
Angivna räntenivån avser ränta per 24-12-31.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank rörlig ränta	3,809	3 000 000	3 000 000
Swedbank rörlig ränta	3,452	5 000 000	5 000 000
		8 000 000	8 000 000
 Kortfristig del av långfristig skuld		 8 000 000	 8 000 000

De långfristiga lånen löper med rörlig ränta och ska alla omförhandlas under 2025.

Därmed finns anledning att redovisa lånen som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Föreningens avsikt är dock att förlänga lånen. Det finns inte någon anledning att misstänka att förlängning inte kommer accepteras av motparten.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen elkostnad	47 087	40 475
Upplupen värmekostnad	256 921	262 213
Upplupen sophämningskostnad	65 432	50 565
Upplupen vatten & avloppskostnad	37 954	30 408
Revision	81 000	28 000
Upplupna räntekostnader	21 753	28 716
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	802 108	797 987
Övriga upplupna kostnader	0	6 195
Upplupet styrelsearvode samt sociala kostnader	326 218	0
	1 638 473	1 244 559

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 224 000	27 224 000
	27 224 000	27 224 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har ökat med 3% från och med 1 januari 2025.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

Lars Bäck
Ordförande

Yvonne Sandberg

Oscar Hjelmer

Niklas Lindström

Rickard Eriksson

Maja-Lisa Svensk

Ann-Charlotte Wetterström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

Patrik Sten
Revisor
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

LARS BÄCK

Ordförande

Serienummer: df1f3f94f6570b[...]3ec5657aa7a3a

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-12 10:56:24 UTC



ÅSA YVONNE SANDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: d5f9a381b5ac6c[...]2dc8d60527bb4

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-03-12 14:30:06 UTC



ANN WETTERSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 1ca284f732d966[...]fac1f87c2e5aa

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-03-12 20:32:25 UTC



Eva Maria Elisabet Svensk

Styrelseledamot

Serienummer: 853d8e710fc482[...]943f78e993067

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-03-13 10:33:31 UTC



OSCAR HJELMER

Styrelseledamot

Serienummer: ad3414b7d4cf54[...]b81ef4126d0f0

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-03-13 13:25:42 UTC



NIKLAS LINDSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 82f423cdb293c5[...]bac915d2ef7ec

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-03-13 18:55:47 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

PENNEO

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

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

RICKARD ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: d7e24418058799[...]67d8effd2fc1b

IP: 213.100.xxx.xxx

2025-03-13 19:28:41 UTC



PATRIK ANDREAS STEN

Revisor

Serienummer: 880216895e5720[...]2b28db74b06ef

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-03-13 19:31:46 UTC



JOSEF LASSE BERGERHEIM

Revisor

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-13 23:22:49 UTC



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tosterö 3
Org.nr. 702001-4002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tosterö 3 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter
REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tosterö 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION

PENNEO

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

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

JOSEF LASSE BERGERHEIM

Undertecknare

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-13 23:23:39 UTC



Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Tosterö 3

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2024 för bostadsrättsföreningen Tosterö 3. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen och föreningens stadgar.

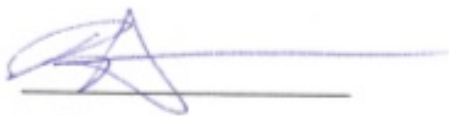
Årsredovisningens uppställning stämmer överens med huvudbok och reskontror. Granskning av inbetalningar och utbetalningar från/till föreningens medlemmar/leverantörer som varit föremål för revision genom mig har varit fullgoda. Styrelseprotokollen har granskats utan anmärkning.

Baserat på min granskning anser jag att årsredovisningen för 2024 är korrekt uppställd och ger en korrekt bild av föreningens ekonomiska transaktioner.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser därför att föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna året.

Stockholm 2025-03-03



Patrik Sten

Av föreningen vald lekmannarevisor

Valberedningens förslag till styrelse för Brf Tosterö 3 inför årsstämman tisdagen den 10 april 2025

Ordförande:

Niklas Lindström	Fb 44	nyval till årsstämman 2026
------------------	-------	----------------------------

Styrelseledamöter på 2 år:

Ann Wetterström	Fb 36	vald till årsstämman 2026
Rickard Eriksson	Fb 46	vald till årsstämman 2026
Maja-Lisa Svensk	Fb 46	vald till årsstämman 2026
Yvonne Sandberg	FB 46	omval till årsstämman 2027
Tibor Hajnal	FB 48	nyval till årsstämman 2027

Suppleanter på 1 år:

Kurdå Mohammadi	Fb 38	nyval till årsstämman 2026
Carin Berggren	Fb 38	nyval till årsstämman 2026

Föreningens revisorer:

Ordinarie på 1 år:	Lars Bäck	Fb 36	nyval till årsstämman 2026
Ersättare på 1 år:	Ulla-Britt Blomqvist	Fb 40	omval till årsstämman 2026

Extern revisor:

Ordinarie på 1 år:	Josef Bergerheim Parameter Revision AB	omval till årsstämman 2026
--------------------	---	----------------------------

Valberedningen 10 mars 2025

Liselott Särkinen sammankallande, Louisa Sohlin och Carin Berggren.

Valberedningen önskar att stämman utser en ersättare för Carin Berggren till valberedningen, om ovan förslag godkännes.

Vad är en bostadsrätt och en bostadsrättsförening?

Bostadsrätt

En bostadsrätt är en upplåtelse utan begränsning i tid av en lägenhet som är knuten till en andel i den bostadsrättsförening där innehavaren är medlem. Lägenheterna kan vara permanentbostäder, fritidsbostäder, kommersiella lokaler eller en blandning av dessa. Villkoren för bostadsrätten regleras i föreningens stadgar, beslut i upplåtelseavtal samt i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en specialtyp av ekonomisk förening som upplåter lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar. Föreningen måste ha minst tre medlemmar och minst tre bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen äger lägenheten

Det är föreningen som äger huset och följaktligen också samtliga lägenheter. Vid förstagångsupplåtelsen avtalas mellan föreningen och den blivande bostadsrättsinnehavaren om nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Försäljning av bostadsrätten/nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning

Bostadsrättsinnehavaren kan mot ersättning sälja en nyttjanderätt. I dagligt tal brukar uttrycket ”sälja sin bostadsrätt” användas, men det är alltså enbart nyttjanderätten som säljs. Upplåtelseavtalet, föreningens stadgar samt bostadsrättslagen reglerar vad nyttjanderätten innebär. Den som köper nyttjanderätten till en bostadsrätt bör noggrant läsa igenom dessa dokument för att se vilka eventuella begränsningar som kan vara förknippade med nyttjanderätten.

Bostadsrätten som säkerhet för ett lån

Bostadsrätter utgör för de flesta ett förhållandevis stort värde. Finansieringen av en förvärv måste därför oftast ske genom lån hos ett bolåneinstitut. Som säkerhet för lånet lämnas nyttjanderätten som pant till låneinstitutet. Låneinstitutet i sin tur meddelar föreningens styrelse att pantsättning har skett och föreningen skall införa notering om pantsättningen i lägenhetsförteckningen.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter

Bostadsrättsinnehavarens disponerar utan tidsbegränsning sin lägenhet med eventuella vidhängande förråd. Medlemmen har rätt att överlåta, pantsätta, vidta ändringar och hyra ut lägenheten i andra hand i enlighet med hyreslagens föreskrifter samt föreningens stadgar.

Bostadsrättsinnehavarens skyldigheter

Bostadsrättsinnehavaren får enbart använda lägenheten till det ändamål som har angivits i upplåtelseavtalet. Precis som för en hyresgäst skall bostadsrättsinnehavaren ansvara för att de som vistas i lägenheten följer bostadsrättsföreningens ordningsregler. Det är inte tillåtet att bedriva verksamhet i lägenheten utan styrelsens godkännande.

Så styrs bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningar är en specialform av ekonomisk förening där styrning och ledning av föreningen i första hand regleras i lagen om ekonomiska föreningar. Föreningens högsta organ är föreningsstämman. Det är årsstämman som fattar beslut om ändring av stadgar och insats, fastställer balans- och resultaträkning samt dispositioner beträffande föreningens resultat. Stämman utser också styrelsen och revisor samt ställer upp eventuella regler och riktlinjer för styrelsens arbete.

Styrelsen är föreningens verkställande organ och ansvarar för den dagliga driften enligt stadgarna och de eventuella regler och riktlinjer som stämman beslutat. I det dagliga arbetet ingår teknisk förvaltning av föreningens hus, ekonomisk förvaltning, att anta nya medlemmar, godkänna pantförskrivningar samt föra lägenhets- och medlemsförteckning.

Bostadsrättsföreningens stadgar

Föreningens stadgar kan ses som en intern lag som gäller för föreningen och dess medlemmar. Stadgarna i en bostadsrättsförening brukar vara omfattande och mycket direkt kopierade från bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Detta för att föreningsmedlemmarna skall finna alla regler på ett ställe.

Lagar och förordningar för bostadsrätter och bostadsrättsföreningar

Reglerna för bostadsrätt och bostadsrättsförening regleras i första hand i Bostadsrättslagen (SFS 1991:614), Bostadsrättsförordningen (SFS 1991:630) samt Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667).

Ordningsregler för medlemmar i brf Tosterö 3

En bostadsrättsförening bygger i hög grad på att dess medlemmar genom förståelse och anpassning följer de föreskrifter som omfattar alla inom föreningen. Vår gemensamma strävan måste samtidigt vara att på alla tänkbara sätt skapa goda ekonomiska förutsättningar.

Allmänna utrymmen

Dörrar till allmänna utrymmen skall hållas stängda. Vid större transporter kan man ha behov av att ställa upp entréporten. Var då aktsam så att den automatiska dörrstängaren inte skadas. Stäng entréporten efter lastning/lossning. Obehöriga besökare ska inte släppas in i våra fastigheter.

Eldfaran kan aldrig nog påpekas. Utsätt ej dig själv eller dina grannar för brandrisk genom att förvara lättantändliga vätskor/föremål i vare sig lägenheten, förråd eller i allmänna utrymmen. Förvaring av bensin är förbjudet.

Barnvagnar och cyklar får inte ställas i trappuppgångar, entréer eller källargångar. Dessa hindrar framkomligheten för ambulanstransporter, in- och utflyttning, brandgångar samt försvårar för rörelsehindrade. Föreningen har låsbara utrymmen för cyklar och barnvagnar, kontakta vår tekniska förvaltare Aphos för köp av nyckel. Placera heller inte torkmattor, kläder eller skor utanför dörren då dessa utgör ett hinder för lokalvårdare och snubbelrisk för förbipasserande.

Meddelanden på lappar får endast förekomma i portentrén och skall avlägsnas i vederbörlig ordning.

Det är förbjudet att varmköra, stå på tomgång och parkera på fastigheternas baksidor. In- och utlastning kan ske vid behov.

Andrahandskontrakt

En skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning undertecknad av bostadsrättsinnehavaren och den tillfällige hyresgästen måste inlämnas till styrelsen för godkännande innan inflyttning sker. Som praxis tillämpas andrahandsuthyrning för högst ett år, varefter ny ansökan möjligen kan prövas. I övrigt gäller för andrahandshyresgäster samma regler som för övriga medlemmar.

Balkonger och uteplatser

Blomlådor får inte hängas på balkongens utsida. Tvätt får inte hängas över räcket.

Rökning på inglasade balkonger skall ske med inglasningen frändragen så röken inte stör grannen ovanpå. Fimpar får ej kastas från balkongen.

Grillning är absolut förbjudet.

Kasta inte ut vinterns snö över balkongräcket.

Matning av fåglar från balkong eller fönster är förbjuden. Även matning direkt på marken är olämplig. Råttor och annan ohyra är svårt att bli av med när de väl tagit sig in.

Hissar

Använd nödsignal i nödlägen. Ring det larmnummer som står i hissen eller se till att någon ringer larmcentralen. Meddela teknisk förvaltare om att hissen blivit stående.

Hundar

Hundar ska alltid hållas kopplade när de lämnar lägenheten. Hundar får inte vara okopplade i trappuppgångar samt utanför våra hus av hänsyn till andra hundägare och hundar samt personer som är hundrädda.

Hänsyn

Störande ljud från radio, TV, stereo och andra ljud/bildanläggningar samt instrumentförstärkare/högtalare ska inte förekomma efter klockan 22.00, använd hörlurar istället. Vattentappning och urtappning av badkar är också störande. Även dammsugning, tvätt i egen maskin och andra ljud som grannar störs av, ska upphöra efter klockan 22.00. Rök inte i allmänna utrymmen som hissar, tvättstugor, entréer m.m. Skräpa inte i onödan ner kring planteringar, gräsmattor och lekplatser. Biltvätt är inte tillåtet i garage eller utanför hyrda förrådsutrymmen.

Lägenheten

Den temperaturgivare ca 10 x 4 cm som finns monterad i alla lägenheter i hallen, får aldrig tas bort. Temperaturgivaren ingår i föreningens energiprogram.

Vid skada eller brist i lägenheten som kräver en fackmans ingripande skall styrelsen eller förvaltaren underrättas.

Förekomst av ohyra inom lägenheten skall omedelbart anmälas till förvaltaren.

De som har husdjur i sin lägenhet är skyldiga att se till att de ej förstör eller stör övriga i fastigheten. Rasta inte husdjur på eller i närheten av lekplats för barn, på grönområden eller på parkeringsplats. Ta hand om avföringen även på gräsmattan.

Tidningspapper, trasor, bindor m.m. får inte spolas ned i toaletten så det kan orsaka stopp. Dessa saker läggs lämpligen bland hushållssoporna.

Fungerande brandvarnare skall finnas installerad i samtliga lägenheter.

Fastigheten har centralantenn för radio, TV och bredband. Anslutning får endast ske med härför avsedd kabel. Extra antenner/parabol får inte monteras på husens fasader eller balkonger utan styrelsens tillstånd.

Medlemmens ansvar

Varje skada eller försummelse som direkt kopplas till medlem medför att denne ställs till svars för det inträffade med ersättningsskyldighet eller annan åtgärd som beslutas av styrelsen.

Renovering av lägenhet

Vid renovering eller ombyggnad av lägenheten i egen regi eller med inhyrda hantverkare ska ni först säkerställa att ni/hantverkare har kunskap om fastigheten. Ni ska veta vart alla el- och VVS- installationer finns samt vilka väggar som är bärande. Det enda sättet att få kunskap om ledningar och väggar är att kontakta vår tekniska förvaltare Aphos. I anslutning till detta ska medlem fylla i samt lämna in den särskilda blankett för renoveringsanmälan som kan fås via Aphos och på vår hemsida <https://tostero3.se/> Bygg- och rivningsskräp får inte lämnas inom fastigheten, inte heller i återvinningsrum eller matavfallskåp.

Av brandskyddsskäl får inte Bigbag och liknande stå emot husfasad, de bör ställas minst fyra meter ut. De ska även stå så man kan passera säkert. De får inte vara kvar över helger!

Var aktsam vid transporter inom fastigheten. Meddela föreningen om skador ändå uppstår. Skador orsakade av renoverings-arbetet kan åtgärdas på den renoverandes bekostnad.

Förvarna grannar minst en vecka innan arbetet startar samt sätt upp lapp i husets portar samt hissen minst en vecka innan störande arbeten med detaljerade tidsangivelser om exempelvis **bilning** eller **vattenavstängning**. Ange lägenhetsnr, kontaktperson med tel.nr samt startdatum och planerat slut för arbetet. Dessa typer av arbeten får göras vardagar, 08.00 – 18.00 . Samma tider gäller även för mindre arbeten med verktyg, såsom hammare, borrar, slipmaskiner, sågar etcetera, dessa mindre arbeten får även utföras under helger och veckoslut, 11.00 - 16.00. **OBS!!** Arbeta med bilningsmaskiner, mejselhammare, borrhammare, slaghammare och betongslipmaskiner får **endast** utföras vardagar, 09.00 – 16.00.

Entreprenör som renoverar badrum eller WC ska ha behörighet motsvarande Byggkeramikrådets Branschregler för vattentäta väggbeklädnader och golvbeläggningar i våtutrymmen. Anlitat entreprenör ska alltid kontakta Aphos innan arbetet får inledas.

De som arbetat med tätskikt eller vattenrör ska lämna 10 års garanti på utfört arbete, samt intyg om "Säker Vatten- installation" (se www.sakervatten.se). Ge föreningen kopia på båda.

Bland reglerna i Säker Vatteninstallation påminner vi om att golvbrunn äldre än 1990 ska bytas.

Vid arbete med golvbrunn eller avlopp i golv ska av Brf Tosterö 3 godkänd entreprenör ansluta mellan det nyrenoverade och det rörsystem i golvet ("avloppsgroda") som infodrats tidigare. Föreningen tar fakturan för det skarvarbetet.

Ändrad el- eller torrdragning i golv eller vägg ska dokumenteras. Dokumentation ska visa rörskarvar innan ingjutning så det framgår att de använder koppling som garanterar täthet. Ge föreningen kopia.

Elinstallationer ska utföras av elinstallatör med korrekt auktorisation för arbetet. Jordfelsbrytare och jordade uttag rekommenderas.

Köksventil- och badrumsventiler samt andra ventiler i bostaden för ytterluft får inte sättas igen och ska gå att justera.

Samtliga entreprenörer och eventuella underentreprenörer ska ha F-skattsedel eller FA-skattsedel samt vara registrerade i Sverige och får enbart ha arbetskraft som har tillstånd att arbeta i Sverige.

Ändring så att arbetet avviker från godkänd renoveringsanmälan ska omgående meddelas till styrelse eller teknisk förvaltare för godkännande innan renoveringen kan fortsätta där.

Meddela styrelse eller teknisk förvaltare när renoveringen är klar för besök med kontroll att renoveringsanmälan följts, samt för överlämnande av kopia på dokumentation

Sopor

Hushållssopor slängs i de för ändamålet iordningsställda soprummen i FB 36, FB 44 samt FB 46. Paketera soporna väl i slutna kassar. Matavfallssopor slängs i behållarna för matavfall, utomhus mellan FB 38 - FB 36 samt FB 44 – FB 46.

Grovsopor ska fraktas till kommunens sopstationer. Föreningen hyr container för grovsopor två gånger om året.

Sopsortering sker i soprummet baksidan av FB 44, där finns kärl för papper, plast m.m

Tvättstugorna

Bokad tvättid som inte utnyttjas skall avbokas och anses förbrukad efter 1 timme då det är tillåtet för annan medlem att överta tiden. Detta gäller ej passen 16:00 och 18:30.

Tvättkolven skall tas bort efter avslutat tvättpass, varpå ny bokning på annat datum kan göras. Lämna tvättstuga, torkrum, maskiner och övrig utrustning i avtorkat, sopat och städat skick.

Övrigt

Sparsam vattenförbrukning är viktig för föreningens ekonomi. Låt därför inte vattnet rinna i onödan. Varsko förvaltare vid droppande kran.

Önskemål om garage, parkeringsplats eller extra förråd anmäles till vår administrativa förvaltare Rådstornet som håller en förteckning med kölista.

Renoveringsanmälan Brf Tosterö 3

Medlem:.....Lägenhetsnr:.....

Adress:.....Tel.nr:.....

E-post:.....

Åtgärdsbeskrivning

Jag/vi har för avsikt att vidta följande förändringar i lägenheten

.....

.....

.....

Jag/vi kommer att anlita följande entreprenörer, ange namn samt bolagsnr. eller personnr

.....

.....

.....

Jag/ vi är införstådda med att jag/ vi ansvarar för att följande regler efterföljs under ombyggnation/ renoveringen:

1. Bygg- och rivningsskräp får inte lämnas inom fastigheten, inte heller i återvinningsrum/matavfallsskåp.
2. Av brandskyddsskäl får inte Bigbag och liknande stå emot husfasad, de bör ställas minst fyra meter ut. De ska stå så att de kan passeras säkert. De får inte vara kvar över helger!
3. Var aktsam vid transporter inom fastigheten. Används hissen under renoveringen ska den skyddas med täckpapp vid exempelvis transport av putsbrukssäckar m.m. Meddela föreningen om skador ändå uppstår. Skador orsakade av renoveringsarbetet åtgärdas på den renoverande medlemmens bekostnad.
4. Förvarna grannar minst en vecka innan arbetet startar samt sätt upp lapp i husets portar samt hissen minst en vecka innan störande arbeten med detaljerade tidsangivelser om exempelvis **bilning** eller **vattenavstängning**. Ange lägenhetsnr, kontaktperson med tel.nr samt startdatum och planerat slut för arbetet. Dessa typer av arbeten får göras vardagar, 08.00 – 18.00 . Samma tider gäller även för mindre arbeten med verktyg, såsom hammare, borrar, slipmaskiner, sågar etcetera, dessa mindre arbeten får även

utföras under helger och veckoslut, 11.00 - 16.00. **OBS!!** Arbete med bilningsmaskiner, mejselhammare, borrhammare, slaghammare och betongslipmaskiner får **endast** utföras vardagar, 09.00 – 16.00.

5. Entreprenör som renoverar badrum eller WC ska ha behörighet motsvarande Byggkeramikrådets Branschregler för vattentäta väggbeklädnader och golvbeläggningar i våtutrymmen.
6. De som arbetat med tätskikt eller vattenrör ska lämna 10 års garanti på utfört arbete, samt intyg om "Säker Vatteninstallation" (se **www.sakervatten.se**). Ge föreningen kopia på båda.
7. Bland reglerna i Säker Vatteninstallation påminner vi om att golvbrunn äldre än 1990 ska bytas.
8. Vid arbete med golvbrunn eller avlopp i golv ska av Brf Tosterö 3 godkänd entreprenör ansluta mellan det nyrenoverade och det rörsystem i golvet ("avloppsgroda") som infodrats tidigare. Föreningen tar fakturan för det skarvarbetet.
9. Ändrad el- eller torrdragning i golv eller vägg ska dokumenteras. Dokumentation ska visa rörskarvar innan ingjutning så det framgår att de använder koppling som garanterar täthet. Ge föreningen kopia.
10. Elinstallationer ska utföras av elinstallatör med korrekt auktorisation för arbetet. Jordfelsbrytare och jordade uttag rekommenderas.
11. Köksventil- och badrumsventiler samt andra ventiler i bostaden för ytterluft får inte sättas igen och ska gå att justera.
12. Samtliga entreprenörer och eventuella underentreprenörer ska ha F-skattsedel eller FA-skattsedel samt vara registrerade i Sverige och får enbart ha arbetskraft som har tillstånd att arbeta i Sverige.
13. Ändring som innebär att renoveringsåtgärden avviker från godkänd renoveringsanmälan ska omgående meddelas till styrelse eller teknisk förvaltare för godkännande innan renoveringen kan fortsätta där.
14. Meddela styrelse eller teknisk förvaltare när renoveringen är klar för besök med kontroll att renoveringsanmälan följts, samt för överlämnande av kopia på dokumentation

Ort.....Datum.....

.....
Underskrift

Beslut Ansökan: Beviljas den..... Avslås den.....

Motivering/särskilda villkor:.....

Styrelsens underskrift.....

Ort/Datum.....

Ansökan skickas till: Aphos Förvaltnings AB, Bogårdsvägen 25, 125 62 Sköndal eller skickas via E-post till: info@aphos.se

Ta ansvar och påverka

Att bo i bostadsrätt är att bo till självkostnad med inflytande och demokrati. Det är du, tillsammans med de övriga medlemmarna i bostadsrättsföreningen som ska bestämma. Ett bostadsområde kan bli bättre och bättre. För detta krävs medverkan av de som bor där.

På föreningsstämman behandlas föreningens ekonomi, dess verksamhet och styrelsens förslag samt medlemmarnas motioner.

Kom till stämman och ta vara på dina intressen och rättigheter. Kan du inte själv som bostadsrättsinnehavare närvara, kan du skicka ett ombud. Ombudet ska då ta med sig fullmakten nedan ifylld utav dig, ombudet samt vittnen. Istället för att skicka ett ombud kan du ta med dig ett biträde. Endast make, maka, varaktigt sammanboende, förälder, syskon, barn eller annan medlem får vara biträde. Fullmakten ska bevitnas av två personer.

Välkommen till BRF Tosterö 3 föreningsstämma.

Fullmakt

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten har dessa tillsammans en röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Den kan vara medlemmens make, maka, varaktig sammanboende, förälder, syskon, barn eller annan medlem i bostadsrättsföreningen. Ombudet får endast företräda en medlem. Fullmakten gäller längst ett år.

Fullmakten avser lägenhet nummer (tre siffror) ____ Datum: _____

Fullmakten ges till (namn och personnummer)

Bostadsrättsinnehavarens/ -arnas namnteckning

Namnförtydligande

Bevitnas av (två personer)

Bevitnas

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Stadgar för bostadsrättsföreningen Tosterö 3

Organisationsnummer 702001 - 4002

OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Medlemskapsprövning - juridisk person
- § 4 Medlemskapsprövning - fysisk person
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § 8 Årsavgiftens beräkning
- § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 10 Övriga avgifter
- § 11 Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- § 12 Föreningsstämma
- § 13 Motioner
- § 14 Extra föreningsstämma
- § 15 Dagordning
- § 16 Kallelse
- § 17 Rösträtt
- § 18 Ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Jäv
- § 21 Resultatdisposition
- § 22 Valberedning
- § 23 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 25 Konstituering
- § 26 Styrelsens protokoll
- § 27 Beslutsförhet och röstning
- § 28 Beslut i vissa frågor
- § 29 Firmateckning
- § 30 Styrelsens åligganden
- § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 32 Räkenskapsår
- § 33 Revisor
- § 34 Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 35 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 36 Ansvar för ändringar och installationer
- § 37 Brand- och vattenledningsskador
- § 37a Ersättning för inträffad skada
- § 38 Balkong, altan och takterrass
- § 39 Felanmälan
- § 40 Gemensam upprustning
- § 41 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 43 Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 44 Användning av bostadsrätten
- § 45 Störningar m.m.
- § 46 Tillträdesrätt
- § 47 Andrahandsupplåtelse
- § 48 Inneboende

FÖRVERKANDE

- § 49 Förverkandegrunder
- § 50 Hinder för förverkande
- § 51 Ersättning vid uppsägning
- § 52 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- § 53 Meddelanden
- § 54 Framtida underhåll
- § 55 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 56 Tolkning
- § 57 Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tosterö 3. Styrelsen har sitt säte i Farsta, Stockholms kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta en kreditupplysning på sökanden.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 3 Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

§ 4 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

§ 5 Bosättningskrav

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna skall fördelas i förhållande till insatserna. Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen beslutar.

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av *säljaren* och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 10 Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

§ 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§ 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisoremas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseordförande
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Tillsättande av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1 – 7 och 19 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före föreningsstämma

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§ 17 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

§ 18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka eller sambo

- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att slutet omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutet omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 20 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

§ 21 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

§ 23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämman ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på tryggsätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseordföranden och övriga styrelseledamöter väljs på ordinarie stämman för två år. Suppleanter väljs för ett år. Ledamot kan omväljas. Valbar är endast person som är bosatt i föreningen.

§ 25 Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv förutom för ordförandeposten.

§ 26 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på tryggsätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet.

§ 28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

§ 30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

§ 32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 33 Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§ 34 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark och uteplats, förråd, garage och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och

ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- ventilationsaggregat, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

§ 36 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

§ 37 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 37 a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 37.

§ 38 Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

§ 39 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som

föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§ 40 Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 42 Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 43 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, 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.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

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

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 44 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 45 Störningar m.m.

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

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompiment som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

§ 46 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§ 47 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 48 Inneboende

Bostadsrättshavaren får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

§ 49 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43

§ 50 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 51 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 52 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 53 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§ 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 55 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas *insatser*.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 56 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Stadgarna för Brf Tosterö 3 antagna vid ordinarie föreningsstämma den 25 april 2024 samt vid extra föreningsstämma den 14 november 2024

Medlemsmotioner och styrelsen prepositioner till årsstämman 2025

Från: Susanne Olsson <persus08@yahoo.se>

Skickat: den 12 februari 2025 19:04

Till: Styrelsen Tosterö3 <Styrelsen@tostero3.se>

Ämne: Motion

Hej. Vill lyfta frågan om digital bokningstavla för tvättstugorna. Detta skulle medföra att alla de tider som idag är upptagna på tavlan men som inte utnyttjas, får bättre fördelning på de som verkligen bokar sig OCH tvättar på sin tid. Vi hade en mycket välfungerande automatisk bokningstavla när vi bodde på Glavagatan som exempel. Vi anser att för alla boendes bästa, bör denna fråga samt kostnad utredas på nytt - vet att det var uppe på bordet för flera år sedan i denna förening.
Hälsningar Susanne och Per Olsson, Fb 40

Från: Christian Sturk <christian.sturk@hotmail.com>

Skickat: den 13 februari 2025 10:29

Till: Styrelsen Tosterö3 <Styrelsen@tostero3.se>

Ämne: Förslag till Motion: Digital lösning för tvättidsbokning

Hej på er!

Hoppas allt är bra och tack för det jobb ni lägger ner för föreningen och dess medlemmar.

Jag skulle vilja lämna in en motion att digitalisera tvättidsbokningar genom dator / mobil. Detta anser jag hade skapat en smidig och förenklad process i att överskådligt boka, justera och övervaka tvättider istället för att använda den befintliga lösningen vi har idag, för alla våra medlemmar. Min nyckel bland annat börjar att ge upp och jag tycker att vi borde övergå till ett digitaliserat system för att se hur tvättiderna ser ut i alla våra tvätttrum etc. Istället för att springa mellan olika stugor för att se lediga tider vid obekväma tider.

Det finns många olika system och lösningar som erbjuder detta. De flesta har även en digital skärm som installeras i fastigheten vilket gör det enkelt för den som föredrar att använda en fast bokningsskärm. Bara för att nämna några bolag erbjuder [PODAB](#), [Visir Solutions](#) och [Simply BRF AB](#) denna lösning.

Har dock ingen koll på pris utan detta får utredas vidare ifall detta låter intressant.

Hälsningar

Christian Sturk, Filipstadsbacken 44

MEDLEMSMOTIONER OCH STYRELSENS UTLÅTANDE TILL ÅRSSTÄMMAN 2025

Inför årsstämman 2025 har två motioner inkommit till styrelsen. Det är en motion från Susanne Olsson i port 40 som föreslår att styrelsen ska utreda ett införande av digitala bokningstavlor vid våra tvättstugor. Även Christian Sturk har skrivit en motion om att det är dags att införa ett digitalt bokningssystem för våra tvättstugor som ska vara möjligt att nå via dator och mobil.

Styrelsens förslag till svar på motionerna om digital bokning av tvätttider

Styrelsen har sedan årsstämman 2024 i föreningens underhållsplan för våra fastigheter (tre hus) infört frågan om digitalisering av våra portar och tvättstugor liknade den lösning som vår grannförening på Filipstadsbacken 56-70, Brf Adelsö har genomfört.

Ett första steg mot en ökad digitalisering är just digital bokning av våra tvättstugor. Vi föreslår därför att den kommande styrelsen får i uppdrag att under 2025 ta in anbud på digitala bokningssystem.

Då vår medlemskår består av medlemmar mellan 19 och 97 år gäller det att skaffa en digital lösning som fungerar för alla. Styrelsen kommer därför söka efter en lösning med större digitala skärmar/plattor som har s.k. touchfunktion, d v s det ska gå att trycka med fingret på plattan och boka en tvättid.

Dessa ska monteras på ett stödsäkert sätt intill dagens nyckelbokningstavlor som vi spar som en reservfunktion ett tag framöver. Det ska även vara ett bokningssystem som gör det möjligt att boka via en s.k. app i dator eller mobiltelefon.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen därför årsstämman den 10 april 2025 **att** besluta att de två motionerna anses besvarade.

Proposition om att ge tillträdande styrelse i uppdrag att utöka lokalgruppen med medlemmar från samtliga hus för hantering /bokning av Tosterölokalen i Filipstadsbacken 38 samt Gästlägenheten i Filipstadsbacken 50

Sedan 2022 har föreningen haft en föreningslokal för medlemmarna ”Tosterölokalen” med ingång från baksidan av Filipstadsbacken 38. Först nyttjades lokalen på försök en period.

Under 2023 inköptes en soffgrupp, samt bord och stolar, porslin, bestick m.m. så lokalen kan numera nyttjas av medlemmar för födelsedagsfester, barnkalas m.m. Föregående år 2024 har köket upprustats, bland annat har en ny spis, kyl/frys samt diskmaskin installerats.

Nu under 2025 tillkommer ytterligare en lokal som medlemmar kommer kunna boka, en liten Gästlägenhet i FB 50. Samtidigt ska det inre rummet i Tosterölokalen i FB 38 kompletteras med moderna sängskåp som möjliggör att denna lokal också ska kunna bokas för övernattnings. Sammanfattningsvis innebär detta att vår förening behöver flera aktiva medlemmar i vår lokalgrupp.

Hittills har bokning och tillsyn av lokalen ombesörjts av en liten grupp med frivilliga krafter. Den gruppen har även arrangerat olika medlemsarrangemang såsom exempelvis större mingelträffar, after work-kvällar och några föredrag. Redan från start har de flesta aktiva medlemmar kommit från FB 36.

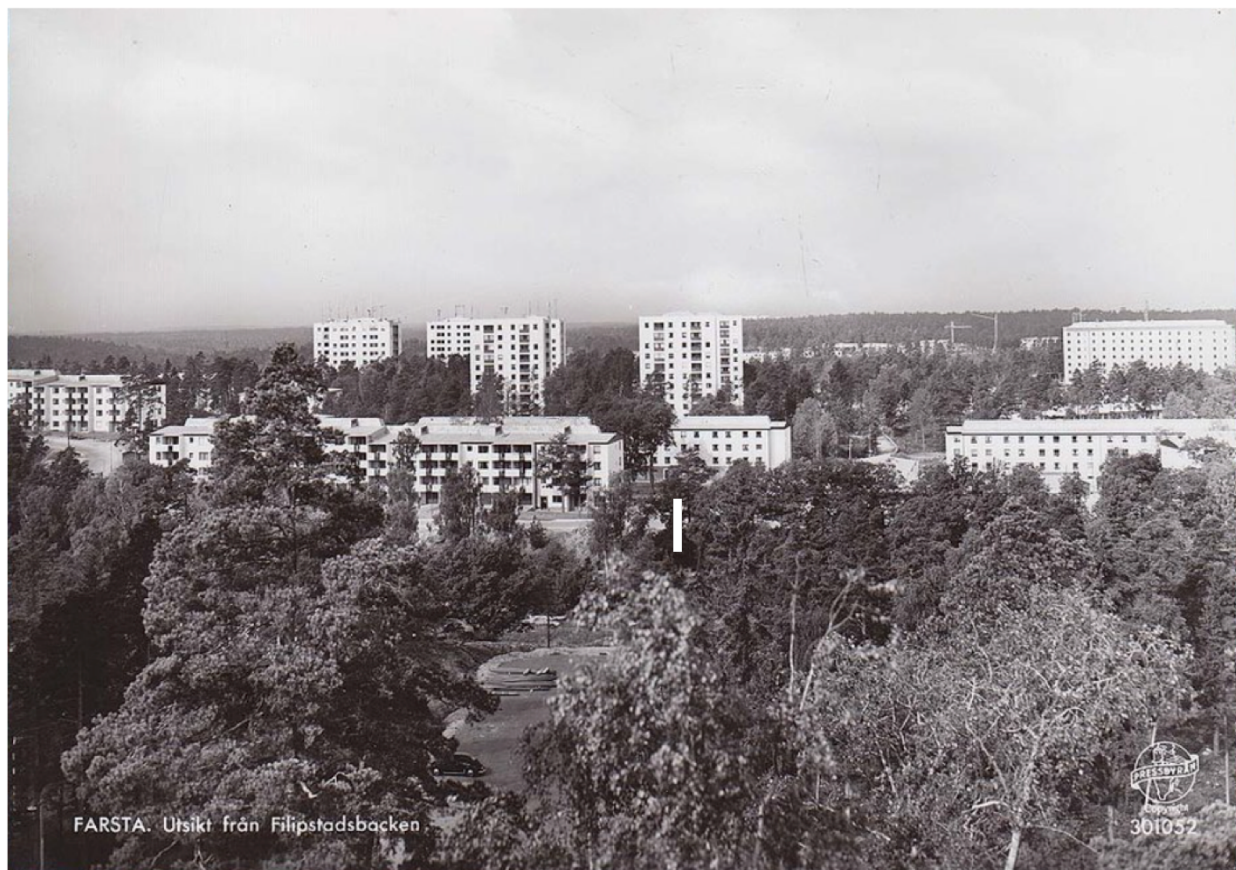
Styrelsen föreslår därför årsmötet besluta

att ge tillträdande styrelse i uppdrag att aktivt rekrytera flera frivilliga krafter till lokalgruppen och då företrädesvis från Filipstadsbacken 38 – 50,

att ge den utökade lokalgruppen i uppdrag att även handha bokning av Gästlägenheten i FB 50 som färdigställs under 2025,

att ge styrelsen i uppdrag att upphandla periodisk storstädning av Tosterölokalen i FB 38 samt Gästlägenheten i FB 50.

Utsikt från Filipstadsbacken 1958



Utsikt från Filipstadsbacken 2025

