



Brf Skuruhäll i Nacka

Årsredovisning 2025



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skuruhäll i Nacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

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

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

Att bo i en bostadsrätt innebär att du tillsammans med dina grannar är delägare i föreningen och därmed också i fastigheten. Till skillnad från en hyreslägenhet bor du här till självkostnadspris – det vill säga, årsavgiften (ofta kallad månadsavgiften) täcker endast föreningens lån, löpande driftkostnader och avsättningar för framtida underhåll. Ingen utomstående tjänar pengar på ditt boende.

Vi kan alla hjälpas åt att hålla driftkostnaderna nere. Det kan handla om enkla saker som att undvika att spola vatten i onödan och att släcka lampor i gemensamma utrymmen, som förråd och tvättstuga.

För att vår gemenskap ska fungera och området ska hållas trivsamt uppskattar vi att alla hjälper till vid våra gemensamma städdagar. Om du skulle ha svårt att delta vid dessa tillfällen, kontakta gärna någon i Trädgårdsgruppen för att hitta en lösning som passar dig.

Tänk också på att alltid se till att ytterdörrar till cykelförråd och tvättstuga går i lås när du lämnar dem, så minskar vi risken för stölder.

I vår förening har vi valt att sköta trädgård, snöskottning och sandning själva. Det finns även andra viktiga uppgifter som medlemmar frivilligt tar på sig, vilket bidrar till att hålla våra kostnader nere och skapa delaktighet.

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte själva lägenheten, utan en andel i föreningen. Enligt bostadsrättslagen har du en obegränsad nyttjanderätt till din bostad, så länge du fullgör dina skyldigheter. Det ger dig en stabil och trygg boendeform.

Du och dina grannar bestämmer tillsammans hur föreningens mark och gemensamma utrymmen ska användas. Varje år väljs en styrelse bland de boende som ansvarar för att sköta föreningens förvaltning och ekonomi på bästa möjliga sätt.

Ta gärna tillvara de möjligheter som finns att påverka ditt boende och bidra till föreningens utveckling! Du kan anmäla ditt intresse för styrelsen, valberedningen eller som internrevisor, eller gå med i någon av våra arbetsgrupper. Engagemang från medlemmarna är det som gör föreningen stark.

Tillsammans tar vi ansvar och ser till att vår förening är en trivsam och välskött plats att bo på. Ju mer vi hjälps åt, desto bättre blir vår gemenskap och vårt boende. Varmt välkommen att vara med och bidra!

**Kallelse och dagordning till föreningsstämma i Brf Skuruhäll i Nacka 21 maj
2026 kl. 19.00 i Skurustugan.**

Vi börjar 18.30 med att äta en enkel buffé tillsammans. Årets föreningsstämma börjar kl.19.00.

- § 1. Föreningsstämmans öppnande.
- § 2. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandes val av protokollförare.
- § 3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
- § 4. Val av en eller två justerare.
- § 5. Val av minst två rösträknare.
- § 6. Prövande om stämman blivit behörigen sammankallad.
- § 7. Godkännande av dagordning.
- § 8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
- § 9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enl. den fastställda balansräkningen.
- § 10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
- § 11. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna, revisorer och valberedning.
- § 12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
- § 13. Val av styrelse.
- § 14. Val av revisor/revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- § 15. Val av valberedning.
- § 16. Av styrelsen till föreningsstämmans hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- § 17. Föreningsstämmans avslutande.

Efter föreningsstämmans avslutande finns möjlighet till informell diskussion kring föreningens skötsel och framtid.

Välkomna och glöm inte att ta med årsredovisningen.

Styrelsen

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 240:3 I Nacka kommun	1964	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Försäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 4 168 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 603 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Limshage	Ordförande
Annalena Forslund	Styrelseledamot
Jenny Lindberg	Styrelseledamot
Magnus Keysendal	Styrelseledamot
Märta Richert	Styrelseledamot
Olle Ekelund	Styrelseledamot

Valberedning

Clementine Kuin-Molin
Ellenor Engholm
Rebecca Charan

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Clementine Kuin-Molin Revisor
Francesco Gardumi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1999 ● Värmesystemet renoverades, nya termostater
- 2002 ● Stamrenovering
- 2004 ● Balkongerna gjordes större
- 2010 ● Fuktisolering 2:an västra och 4:ans norra sidor i markplanet
- 2012 ● Nya garageportar
- 2017 ● Byte av fönster
- 2018 ● Fasad och takrenovering
- 2020 ● Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
- 2021 ● Laddstolpar till elbilar installerades
- 2024 ● Renovering av hissarna
- 2025 ● Skyddsrummet har uppgraderats

Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av torkskåpen i tvättstugan
● Byte av två tvättmaskiner

Avtal med leverantörer

BRF-försäkring	Gjensidige Försäkring
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Elnät	Nacka Energi
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Plogning	PEAB
Sophämtning	Nacka Vatten & Avfall
Teknisk förvaltning	Delagott
Trapphusstädning	KEAB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har en stor mängd aktiviteter ägt rum i föreningen; både större och mindre projekt samt ett par oväntade incidenter. Det var ett innehållsrikt år.

- Ventilationen i 4:an har fortsatt att gäcka oss. Vi har gjort tester med olika filter och don för att hitta balans mellan bra luftflöde och ljudnivå.
- Ventilationsrören har filmats. Ett haveri i anslutning till påskhelgen resulterade i nya lager i både 2:an och 4:ans ventilationsanläggningar.
- En ny pump i 4:an har löst problemet med att ventilationen stannade av sig själv.
- En fuktskada som upptäcktes i slutet av 2024 hanterades under vintern/våren. Lägenheter på fyra våningsplan i 4:an fick leva med rivna väggar, golv och torkfläktar i ett par månader innan allt återställdes. Det var en läcka i ett dagvattenrör från takt som var boven i dramat.
- Skyddsrummet har gått igenom av ett MSB-godkänt företag; Svenskt Civilskydd. De anmärkningar som inkom har omhändertagits så nu är skyddsrummet godkänt för bruk.
- Under städdagen den 10 maj passade vi på att rensa i gemensamma utrymmen där mycket bråte samlats. Grannar arbetade, umgicks och grillade korv.
- Till årsmötet den 14 maj inkom motioner. En motion avseende barnvagnsramp i 4:an hörsammades under tidiga hösten. Nu finns en fällbar ramp där. En motion om färgskav i torkskåpen har resulterat i beslut att ersätta torkskåpen under 2026. Motion om att skapa ett öppet register över mantalsskrivna i fastigheterna avslogs.
- Beslut har fattats att anlita Sappa för en gemensam bredband- och TV-tjänst. Detta kommer igång först 2028.
- Miljööversyn av fastigheterna har genomförts med kommunen och vi fick en mycket positiv rapport. Härligt!
- Höststäddag hölls den 27 september. Välbesökt och trevligt.
- Under hösten gjordes en stor genomgång av föreningens ekonomi. Läs mer i denna årsredovisning under rubriken Ekonomi.
- Under hösten har ett par kostnadsbesparande projekt inletts. Dessa fortsätter under 2026.
 - a) Sänka energikostnaden. Utreda på vilket sätt vi kan sänka föreningens kostnader för uppvärmning.
 - b) Undersöka en tjänst som innebär gemensamt elavtal vilket blir billigare för alla medlemmar.
 - c) Undersöka ekonomi kring solceller på taken.
- Den 14 december fick tyvärr det årliga glöggminglet ställas in p g a regn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10% från 2026-01-01. Avgiften för parkering- och garageplatserna höjdes med 100 kr/månad. De extra förråd som finns att hyra höjdes med 25% från 2026-01-01.

I början av december bjöd styrelsen in samtliga medlemmar till ett informationsmöte om föreningens ekonomi. Cirka 20 medlemmar närvarade på mötet. Syftet med mötet var att ge medlemmarna en ökad förståelse varför avgifterna höjs. De fem senaste åren har kostnaderna ökat med ca 50% vilket i huvudsak beror på:

- närmare 25% inflation
- kraftigt ökade kostnader för fjärrvärme, el och vatten
- mer än 3 gånger så höga räntekostnader

Trots att vi har genomfört två avgiftshöjningar på vardera 10% de senaste åren måste denna avgiftshöjning göras så att vi får ett högre sparande i föreningen och därmed har möjlighet att genomföra det underhåll av föreningens fastigheter som finns i underhållsplanen.

Under året har två av föreningens lån förlängts med SEB. Ett lån på 3 mnkr förlängdes på fyra år fram till 2029-11-28 till räntan 3,09%. Ett lån på 1 mnkr förlängdes till rörlig ränta (3 månader) i slutet av december till räntan 2,34%.

Styrelsen har beslutat att skriva ned värdet på det långsiktiga värdepappersinnehavet med 456.000 kr, från 496.000 kr till 40.000 kr. Detta värdepappersinnehav är andelar i Solivind El Ekonomiska Förening. Andelarna köptes i slutet av 2009 för att ge oss möjligheten att köpa vindkraft till ett förmånligt pris. Sedan början av 2024 har det varit dyrare att köpa vindkraftsel än el på den vanliga elmarknaden. Sedan hösten 2024 köper vi därför inte längre någon vindkraftsel från Solivind El Ekonomiska Förening. Det finns en marknad där dessa andelar kan säljas. Vi har dock valt att inte sälja våra vindkraftsandelar då det i framtiden kan bli förmånligt att köpa vindkraftsel. Värdet på dessa andelar är dock mycket lägre än vad vi har i vår balansräkning. Det finns andelsinnehavare som kan sälja sina andelar till 50 kr/styck. Då vi har ett innehav på 800 andelar sänker vi därför värdet till 40.000 kr (50 x 800) och därför skrivs värdet ned med 456.000 kr från 496.000 kr.

Förändringar i avtal

Under året har vi bytt försäkringsbolag till Gjensidige Försäkring. Bytet gjordes därför att självrisken är väsentligt lägre vid fuktskador till en lägre kostnad samtidigt som övriga villkor är likartade som konkurrenterna.

Vi har även bytt elhandelsleverantör från Fortum till Vattenfall under hösten. Bytet gjordes därför att vi sänker våra elkostnader med det nya avtalet.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 864 365	2 826 888	2 577 412	2 343 608
Resultat efter fin. poster	-1 295 326	-1 374 749	-80 631	-361 068
Soliditet (%)	34	37	44	44
Yttre fond	4 657 500	5 616 587	5 365 563	5 015 563
Taxeringsvärde	92 195 000	88 410 000	88 410 000	88 410 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	637	632	579	527
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	92,2	88,4	93,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 447	3 456	2 948	3 095
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 121	3 133	2 672	2 805
Sparande / kvm totalyta, kr	34	126	147	69
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	37	35	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	115	105	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	61	48	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	213	188	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	1,96	1,89	1,50
Räntekänslighet (%)	5,41	5,47	5,09	5,88

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt, -1.295.326 kr. Förlusten beror i huvudsak på följande:

- Planerade avskrivningar (708.864 kr)
- Nedskrivning av värdet på andelarna i Solivind El Ekonomiska Förening (456.000 kr)
- Ett år med ovanligt höga kostnader för reparationer (bl.a. vattenskada på Tranvägen 4 med 196.622 kr)

Föreningen hade ett negativt kassaflöde på -85.990 kr under 2025. För att säkerställa att vi kan genomföra det underhållsbehov som finns de närmaste åren har vi beslutat att höja avgiften med 10% och avgiften för garage och parkering med 100 kr/månad från januari 2026. Detta ökar föreningens intäkter med ca 320.000 kr/år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	604 115	-	-	604 115
Upplåtelseavgifter	3 512 085	-	-	3 512 085
Fond, yttre underhåll	5 616 587	-	-959 087	4 657 500
Balanserat resultat	509 012	-1 374 749	959 087	93 350
Årets resultat	-1 374 749	1 374 749	-1 295 326	-1 295 326
Eget kapital	8 867 050	0	-1 295 326	7 571 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	93 350
Årets resultat	-1 295 326
Totalt	-1 201 977

Styrelsen föreslår att Ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-287 049
Balanseras i ny räkning	-1 264 928
	-1 201 977

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 864 365	2 826 888
Övriga rörelseintäkter	3	31 717	30 460
Summa rörelseintäkter		2 896 082	2 857 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 337 944	-3 003 766
Övriga externa kostnader	9	-132 046	-157 235
Personalkostnader	10	-154 741	-150 905
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 164 864	-645 806
Summa rörelsekostnader		-3 789 595	-3 957 713
RÖRELSERESULTAT		-893 513	-1 100 365
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		618	2 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-402 432	-277 222
Summa finansiella poster		-401 814	-274 385
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 295 326	-1 374 749
ÅRETS RESULTAT		-1 295 326	-1 374 749

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	21 415 668	22 068 960
Markanläggningar	13	103 546	110 614
Maskiner och inventarier	14	155 289	203 793
Summa materiella anläggningstillgångar		21 674 503	22 383 367
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	496 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	496 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 714 503	22 879 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 782	13 230
Övriga fordringar	16	2 150	2 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	87 371	91 645
Summa kortfristiga fordringar		102 303	107 439
Kassa och bank			
Kassa och bank		682 473	768 463
Summa kassa och bank		682 473	768 463
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		784 776	875 902
SUMMA TILLGÅNGAR		22 499 279	23 755 268

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 116 200	4 116 200
Fond för yttre underhåll		4 657 500	5 616 587
Summa bundet eget kapital		8 773 700	9 732 787
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		93 350	509 012
Årets resultat		-1 295 326	-1 374 749
Summa ansamlad förlust		-1 201 977	-865 737
SUMMA EGET KAPITAL		7 571 723	8 867 050
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	13 336 260	2 000 000
Summa långfristiga skulder		13 336 260	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 030 000	12 403 760
Leverantörsskulder		85 860	99 686
Skatteskulder		4 562	9 065
Övriga kortfristiga skulder		71 521	68 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	399 352	307 244
Summa kortfristiga skulder		1 591 295	12 888 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 499 279	23 755 268

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-893 513	-1 100 365
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	708 864	645 806
Nedskrivningar	456 000	0
	271 351	-454 559
Erhållen ränta	618	2 837
Erlagd ränta	-433 072	-242 473
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-161 102	-694 194
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 136	-1
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	107 477	-47 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48 490	-741 647
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 835 240
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	794 489
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 040 751
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 200 000
Amortering av lån	-37 500	-83 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-37 500	2 116 480
ÅRETS KASSAFLÖDE	-85 990	334 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	768 463	434 381
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	682 473	768 463

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skuruhäll i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	$1,22 - 5 \% = 20 \text{ år} - 82 \text{ år}$
Markanläggningar	$5 \% = 20 \text{ år}$
Maskiner och inventarier	$10 - 20 \% = 5 \text{ år} - 10 \text{ år}$

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 655 708	2 635 600
Hysesintäkter, p-platser	153 774	152 713
Hysesintäkter, lokaler	30 750	30 100
El	1 297	625
Övriga intäkter	22 836	7 850
Summa	2 864 365	2 826 888

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	-5
Försäkringsersättning	30 514	0
Övriga rörelseintäkter	1 200	30 465
Summa	31 717	30 460

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	106 810	107 833
Städning	79 576	76 040
Besiktning och service	21 934	55 802
Trädgårdsarbete	20 448	18 949
Snöskottning	42 501	79 251
Övrigt	5 000	0
Summa	276 268	337 874

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 403	1 224
Tvättstuga	4 169	9 264
Dörrar och lås/porttele	12 189	10 751
Övriga gemensamma utrymmen	4 813	1 486
VA	5 469	22 927
Värme	16 241	2 400
Ventilation	173 408	20 609
El	0	19 342
Hissar	0	36 973
Fönster	5 219	6 078
Balkonger	0	5 760
Garage och p-platser	0	2 024
Försäkringsärende/vattenskada	227 136	0
Summa	454 045	138 837

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	18 663
Trapphus/port/entré	28 125	0
Dörrar och lås/porttele	0	13 651
Övriga gemensamma utrymmen	241 203	8 037
VA	4 050	49 922
Värme	0	26 789
Ventilation	5 796	397 536
El	7 875	0
Hissar	0	794 489
Summa	287 049	1 309 087

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	179 225	170 842
Uppvärmning	580 625	528 161
Vatten	320 066	280 017
Sophämtning	43 657	38 870
Summa	1 123 573	1 017 890

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 828	81 271
Kabel-TV	24 604	24 592
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	94 702	92 340
Summa	197 009	200 078

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	65 157	87 260
Förbrukningsmaterial	1 671	1 658
Juridiska kostnader	8 363	11 171
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Ekonomisk förvaltning	52 856	50 424
Konsultkostnader	0	2 723
Summa	132 046	157 235

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 600	117 600
Sociala avgifter	34 141	33 305
Summa	154 741	150 905

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	401 768	261 532
Övriga räntekostnader	664	0
Övriga finansiella kostn	0	15 690
Summa	402 432	277 222

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 350 061	29 717 827
Årets inköp	0	632 234
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 350 061	30 350 061
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 281 101	-8 009 096
Årets avskrivning	-653 292	-272 005
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 934 393	-8 281 101
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 415 668	22 068 960
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>235 850</i>	<i>235 850</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 360 000	48 642 000
Taxeringsvärde mark	35 835 000	39 768 000
Summa	92 195 000	88 410 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 242	141 242
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 242	141 242
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 628	-23 560
Årets avskrivning	-7 068	-7 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 696	-30 628
Utgående restvärde enligt plan	103 546	110 614

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	297 903	222 663
Årets inköp	0	75 240
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	297 903	297 903
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-94 110	-60 654
Årets avskrivning	-48 504	-33 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-142 614	-94 110
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 289	203 793

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	40 000	496 000
Summa	40 000	496 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 150	2 564
Summa	2 150	2 564

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 246	9 968
Fastighetsskötsel	26 044	25 806
Försäkringspremier	23 855	27 523
Kabel-TV	6 152	6 151
Förvaltning	23 074	22 197
Summa	87 371	91 645

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-12-28	3,09 %	3 900 000	3 900 000
SEB	2027-05-28	3,81 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2026-12-28	2,34 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2027-05-28	3,81 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2029-11-28	3,09 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2028-09-28	2,62 %	4 466 260	4 503 760
Summa			14 366 260	14 403 760
Varav kortfristig del			1 030 000	12 403 760

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 216 260 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 803	1 046
Städning	6 784	6 479
El	15 554	16 504
Uppvärmning	68 871	0
Vatten	27 031	0
Utgiftsräntor	14 270	44 910
Förutbetalda avgifter/hyror	262 039	238 305
Summa	399 352	307 244

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 432 000	13 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Tomas Limshage
Ordförande

Annalena Forslund
Styrelseledamot

Jenny Lindberg
Styrelseledamot

Magnus Keysendal
Styrelseledamot

Märta Richert
Styrelseledamot

Olle Ekelund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Clementine Kuin-Molin
Revisor

Francesco Gardumi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 15:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.03.2026 13:50

DOCUMENT ID:

S1xsVAaUc-x

ENVELOPE ID:

H1iN0a8qbl-S1xsVAaUc-x

DOCUMENT NAME:

Brf Skuruhäll i Nacka, 714000-1350 - Årsredovisning 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

2869212c7b0d1433b687421f77b75534238226a44d70d
b893ce27b208964476437aadd098a1c556538b28d412f
cc98d05fd259dd1cfd7de867f17eb8dcdb316

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Magnus Keysendal magnus.keysendal@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 13:59 17.03.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.130.197
2. TOMAS LIMSHAGE limshage@icloud.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 16:05 17.03.2026 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.48.68
3. Jenny Karina Lindberg Lillaov73@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 18:33 17.03.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.61.154
4. Ingrid Annalena Forslund forslundannalena@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 19:09 17.03.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.157.232
5. MÄRTA TÖRNERUD marta@richert.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:38 18.03.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.50.46
6. Olle Ekelund olle@ipx.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 11:38 19.03.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.93
7. CLEMENTINE KUIN-MOLIN clementine.molin@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 12:07 19.03.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.140.223
8. FRANCESCO GARDUMI fr.gardumi@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 15:10 19.03.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Undertecknade som är internrevisor i Brf Skuruhäll i Nacka ([714000-1350](#)) lämnar härmed följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2025.

Vi har kontrollerat fakturor och utlägg löpande under 2025. Kontrollen har bestått av vad fakturor/utlägg avser samt att en korrekt attestering har gjorts.

Vi har även tagit del av styrelsens protokoll och att dessa är justerade av utsedd justerare. I vår granskning har det inte framkommit några brister eller felaktigheter.

Vi har varit med på möten med delar av styrelsen för att gå igenom nästa årsbudget.

De i årsredovisningen redovisade resultat- och balansräkningarna gällande verksamhetsåret 2025 överensstämmer med granskad bokföring.

Då revisionen inte ger anledning till någon anmärkning föreslås att följande tillstyrkes:

- Resultat- och balansräkningen fastställs
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025

Nacka 2026-03-07

Francesco Gardumi

Clementine Kuin-Molin



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 15:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.03.2026 13:50

DOCUMENT ID:

Bk24RT8cZx

ENVELOPE ID:

SkgjNCpL9Ze-Bk24RT8cZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

4637f3218cc01573516451295bcb3ee07ccfa3004031b3
e7ebf58180db8bdb1d55838fae5264c2a87bc0168832c
4c058921865ad6acd8f1d4295d8b92356b54

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLEMENTINE KUIN-MOLIN	Signed	19.03.2026 12:05	eID	Swedish BankID
clementine.molin@hotmail.com	Authenticated	19.03.2026 12:05	Low	IP: 83.226.140.223
2. FRANCESCO GARDUMI	Signed	19.03.2026 15:11	eID	Swedish BankID
fr.gardumi@gmail.com	Authenticated	19.03.2026 15:11	Low	IP: 94.191.136.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Valberedningens förslag gällande arvoden till styrelsemedlemmar, revisorer och valberedningen.

Valberedningens förslag är att arvodet ändras för styrelsen från tidigare två PBB (prisbasbelopp) till 1,5 PBB att fördela inom styrelsen. Ett PBB är 59 200 kr för 2026.

Arvoden för två internrevisorer föreslås oförändrat till 2 000 kr vardera samt till 1000 kr vardera för valberedningens tre medlemmar.

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer 2026/27

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer vid Brf Skuruhälls ordinarie föreningsstämma

Valberedningen startade sitt arbete för året i februari. Den 9 februari deltog vi i ett styrelsemöte med syfte att undersöka de exakta behoven för kommande verksamhetsår. Vi pratade även med nuvarande styrelseledamöter för att undersöka vilket intresse det finns att fortsätta arbeta med sina förtroendeuppdrag.

I mars skickade vi ut lappar för att uppmana föreningens medlemmar att lämna in namnförslag på kandidater till revisor och valberedningen.

Antal styrelseledamöter

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 styrelseledamöter med högst 2 suppleanter. Valberedningens förslag i år består av 7 ledamöter och 0 suppleanter. En av dessa 7 kommer att lämna styrelsen under hösten pga flytt.

Följande ledamot med 0 år kvar av mandatperioden lämnar styrelsen:

Olle Ekelund

Omval av ledamöter för en period av ett år:

Tomas Limshage (ordförande)

Märta Törnerud

Anna-Lena Forslund

Magnus Keysendal (avgår under hösten pga flytt)

Omval av ledamöter för en period av två år:

Jenny Lindberg

Nyval av ledamöter för en period av två år:

Bengt Nilsson

Anna-Lena Nilsson

Val av revisor för en period av ett år:

Ordinarie Clementine Molin

Ordinarie Francesco Gardumi

Val av valberedning för en period av ett år:

Rebecka Charan

Ellenor Engholm

Clementine Molin

Nacka, 2026-04-13

Ellenor Engholm, Clementine Molin och Rebecka Charan (sammankallande)

Införa extra kapitaltillskott

I motionen föreslås att föreningen amorterar av samtliga lån på ett bräde fördelat enligt det procenttal som gäller för respektive brf-innehavare. Medlemmarna kan då välja att finansiera detta via kontantbetalning eller ta individuella lån.

Styrelsen har tagit frågan i beaktande. 2/3 av medlemmarna måste vara med på upplägget med kapitaltillskott, helst 100%.

Föreningen har nästan uteslutande lån med fasta räntor vilket gör att det blir dyrt att lösa dessa i förtid. Nästa tillfälle att amortera på ett av föreningens lån är i januari 2028, först då kan det bli aktuellt.

- Styrelsen har därför beslutat att inte utreda frågan vidare förrän 2027. Då görs en undersökning och medlemmarna tillfrågas om intresse att delta.

Styrelsens förslag till beslut:

- Att stämman beslutar enligt styrelsen förslag ovan och ser motionen som besvarad.

Proposition IMD, Individuell mätning och debitering, el

Styrelsen för BRF Skuruhäll i Nacka föreslår att vi ska införa IMD för el.

Bakgrund

Vad är IMD?

Vid IMD står bostadsrättsföreningen för elnätsabonnemang och elhandelsavtal för hela fastigheten, dvs. i alla gemensamma utrymmen och alla lägenheter. Varje lägenhet har en egen elmätare som registrerar den enskilda förbrukningen. Därefter kommer bostadsrättshavaren att bli debiterad för sin elförbrukning via Nabos månadsavi.

Den investering som bostadsrättsföreningen måste göra är byta ut Nacka Energis elmätare som finns för varje lägenhet till nya elmätare.

Fördelar med IMD

Huvudorsaken till att vi ska införa IMD är att det sänker kostnaden för oss bostadsrättshavare. Besparingen uppgår till minst 816 kr/år för varje lägenhet om den fasta kostnaden till föreningen är 60 kr/månad.

Om IMD införs kommer ert avtal med Nacka Energi att upphöra och därmed försvinner kostnaden för nätavgiften. För tillfället uppgår den till 128 kr/månad. Bostadsrättsföreningen kommer dock att ta ut en fast kostnad på ca 60 kr/månad som ska täcka kostnaden för de nya elmätarna och den rörliga kostnaden för att mäta förbrukningen och hantera aviseringen via Nabo.

Nackdelar med IMD

- Som boende har man ingen möjlighet att teckna egna elavtal. Dessa tecknas av bostadsrättsföreningen (vissa kan också se detta som en fördel)
- Ersättningen vid strömavbrott till föreningen är ca 1/4-del om IMD införs jämfört med idag, 1.200 kr jämfört med 300 kr/lägenhet per dygn. Skillnaden beror på att minimiersättningen vid strömavbrott är 1.200 kr/dygn och elabonnemang
 - Ersättningsmodellen vid strömavbrott är detsamma som idag, det krävs ett strömavbrott som varar i minst 12 timmar
- Vid IMD omfattas inte vi bostadsrättshavare av konsumentskyddet vilket innebär att vi tappar möjlighet till skadestånd vid elavbrott
 - Skadestånd kan fås för förstörd mat eller förstörda maskiner från Nacka Energi idag men inte vid IMD. Ofta täcker hemförsäkringen detta, dock med en självrisk
- En BRF måste bevisa skada och storlek på skada vilket en konsument inte behöver göra
- Idag åtgärdar Nacka Energi trasiga elmätare. Vid IMD äger föreningen mätarna och får stå för den kostnaden

Beslut på årsstämman

För att IMD ska införas krävs ett stämmobeslut med enkel majoritet. Vilket innebär att fler än hälften av närvarande medlemmar på stämman ska rösta för beslutet för att IMD ska införas.

Om den totala investeringen blir 300.000 kr medför det att den fasta kostnaden till föreningen måste sättas till 70 kr/månad, då blir den årliga besparingen per medlem något lägre, minst 696 kr/år. I det fall den totala investeringen blir 250.000 kr blir den fasta kostnaden för oss medlemmar 60 kr/månad.

Styrelsen föreslår att stämman röstar i enlighet med förslaget ovan.

Beslutet på stämman gäller en total investering på maximalt 300.000 kr exkl moms. Investeringen avser inköp och installation av nya elmätare samt borttag av Nacka Energis elmätare.

Proposition från styrelsen till årsstämma 2026

Nya stadgar för Brf Skuruhäll

Stadgeändringar kräver två av varandra efterföljande stämmobeslut, detta är den första.

Bakgrund

Nuvarande stadgar behöver anpassas till nya lagkrav i till exempel bostadsrättslagen och årsredovisningslagen. Ansvarsfördelning mellan medlemmar och förening ska bli tydligare och formuleringar ska vara mer anpassade avseende andrahandsuthyrning och renovering. Detta minskar risken för juridiska tvister och ogiltiga stämmobeslut.

Det nya förslaget till stadgar har arbetats fram av styrelsen i samarbete med Nabo, föreningens ekonomiska förvaltare, och en jurist.

Styrelsen föreslår;

Att årsstämman beslutar att anta de nya stadgarna i enlighet med bilaga.



Brf Skuruhäll i Nacka Stadgar 2026

Innehåll

Innehåll	0
OM FÖRENINGEN	1
1 § Namn, säte och ändamål	1
2 § Medlemskap och överlåtelse	1
3 § Medlemskapsprövning – juridisk person	1
4 § Medlemskapsprövning – fysisk person	1
5 § Bosättningskrav	1
6 § Andelsägande	1
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	1
8 § Årsavgiftens beräkning	1
9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	2
10 § Övriga avgifter	2
11 § Betalning av avgifter	2
FÖRENINGSSTÄMMA	2
12 § Föreningsstämma	2
13 § Motioner	2
14 § Extra föreningsstämma	2
15 § Dagordning	2
16 § Kallelse	3
17 § Rösträtt	3
18 § Närvarorätt, ombud och biträde	3
19 § Röstning	3
20 § Jäv på stämma	4
21 § Resultatdisposition	4
22 § Valberedning	4
23 § Stämmans protokoll	4
STYRELSE OCH REVISION	4
24 § Styrelsens sammansättning	4
25 § Konstituering	4
26 § Styrelsens protokoll	4
27 § Beslutsförhet och röstning	4
28 § Firmateckning	4
29 § Jäv i styrelsearbetet	5
30 § Beslut i vissa frågor	5
31 § Styrelsens åligganden	5
32 § Medlems- och lägenhetsförteckningar	5
33 § Räkenskapsår	5
34 § Revisor	5

35 § Revisionsberättelse	5
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	6
36 § Bostadsrättshavarens ansvar	6
37 § Ytterligare installationer	6
38 § Brand- och vattenledningsskador	6
39 § Komplement	6
40 § Stambyte i våtrum	6
41 § Felanmälan	6
42 § Gemensam upprustning	7
43 § Övriga anordningar	7
44 § Förändring i lägenhet	7
45 § Vanvård och otillåtna förändringar	7
ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	7
46 § Användning av bostadsrätten	7
47 § Sundhet, ordning och gott skick	7
48 § Tillträdesrätt	7
49 § Andrahandsuthyrning	7
50 § Inneboende	8
FÖRVERKANDE	8
51 § Förverkandegrunder	8
52 § Tvångsförsäljning	8
ÖVRIGT	8
53 § Meddelanden	8
54 § Elektronisk kommunikation	8
55 § Underhållsplan och överlåtelsebesiktning	8
56 § Upplösning och likvidation	9
57 § Tillämpliga regler	9
58 § Stadgeändring	9

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Skuruhäll i Nacka. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

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 pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

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.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan medlemskap. Efter tre (3) år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även

om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

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

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner 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 i den särskilda ordning som bostadsrättslagen föreskriver.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och sparande till framtida underhåll ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren 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 § Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, 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 dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Föreningsstämman ska hållas på orten för styrelsens säte. Om styrelsen beslutar får stämman istället hållas digitalt.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 31 mars eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande 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. Kallelsen till extrastämma begärd av revisor eller medlemmar, ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran om extrastämman kom in till styrelsen.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om utomstående närvaro
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–8 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelsen ska innehålla uppgifter om tid och plats för föreningsstämman. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta. I kallelsen ska även de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman tydligt anges. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmbeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress än i föreningens hus, ska kallelsen i stället skickas till medlemmen med post/e-post. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus och/eller publiceras på hemsida. I vissa fall skall kallelsen enligt lag skickas med post, men får skickas med e-post om förutsättningarna enligt 54 § är uppfyllda.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

18 § Närvarorätt, ombud och biträde

Medlem får inte vägras närvara och yttra sig på stämman.

Föreningens styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter får närvara vid stämman även om de inte är medlemmar och de har rätt att yttra sig i ärenden som angår deras uppdrag. Stämmans ordförande leder mötet och assisteras av protokollföraren.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- innehavare av en framtidsfullmakt som har trätt i kraft enligt lagen (2017:310) om framtidsfullmakter

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds den av legal ställföreträdare.

Annan person än de ovan nämnda får närvara eller på annat sätt följa stämman endast om stämman enhälligt beslutar så.

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 föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv på stämma

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

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

21 § Resultatdisposition

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

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

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

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

1. att röstlängden och uppgift om övriga närvarande 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 undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för

medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför 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. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör vid ledamöters frånvaro, de tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

28 § Firmateckning

Föreningens firma (företagsnamn) tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

29 § Jäv i styrelsearbetet

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och styrelseledamoten själv, mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda om inte intressegemenskap föreligger mellan bostadsrättsföreningen och den andra juridiska personen, eller annars om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i saken som kan strida mot föreningens intresse. Med avtal jämställs i detta fall även rättegång eller annan talan.

30 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. 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 röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redovisa föreningens inbetalningar och utbetalningar under året (kassaflödesanalys) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning). Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska det i redovisningen lämnas en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).

32 § Medlems- och lägenhetsförteckningar

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt

förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlemsnamn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhetsbeteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt
5. pantsättning av respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. 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.

35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren bör ha sin lägenhet försäkrad och till försäkringen ha bostadsrättstillägg om inte föreningen har detta.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter, persienner, persientillbehör och tätningslister samt all målning fram till tätningslist av fönster; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- ringklocka vid ytterdörren
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- 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, även i de delar de är placerade innanför väggen, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 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
- kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

38 § Brand- och vattenledningsskador

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

39 § Komplement

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

40 § Stambyte i våtrum

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

41 § 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.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur eller fuktskador.

42 § 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.

43 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga 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 sådana anordningar på egen bekostnad.

44 § Förändring i lägenhet

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

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

45 § Vanvård och otillåtna förändringar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 44 § på ett sätt så att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § 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.

47 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är hen skyldig att tillse 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 skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, bostadsrättshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

48 § 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.

49 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Samtycke ska lämnas om

bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Samtycke lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

50 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 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 åtgärd som anges i 45 § första eller andra stycket

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

52 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller på hemsida eller distribueras genom utdelning.

54 § Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan, även om det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

55 § Underhållsplan och överlåtelsebesiktning

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

När en bostadsrätt i föreningen överläts, kan föreningen låta genomföra en besiktning av lägenheten.

56 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Beslut om frivillig likvidation fattas av föreningsstämma. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §.

57 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stagar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

58 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоорdföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar (2/3) av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

Nacka den

och den

Bostadsrättsföreningen Skuruhäll i Nacka

.....

.....

.....

.....

.....