

Brf Vägaren



# HANDLINGAR TILL ÅRSSTÄMMAN 2023

avseende verksamhetsåret 2022



# Brf Vägaren

## Kallelse till Brf Vägarens ordinarie föreningsstämma 2022

**Tid:** Onsdag 31 maj 2023, klockan 19:00

**Plats:** Innergården Brf Vägaren

Tag med legitimation för att visa din behörighet att delta på stämman!

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämmans ordförandes val av protokollskrivare
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Fastställande av röstlängd Godkännande av dagordningen
6. Fråga om närvarorätt vid stämman
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Redovisning av beslut fattade på tidigare stämmor
10. Föredragning av revisionsberättelsen
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
12. Beslut om resultatdisposition användande av överskott eller täckande av underskott
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Presentation av 2023 års budget
15. Presentation av 2023 års underhållsplan
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och revisorssuppleanter
19. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
20. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning
22. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår
23. Anmälan om ärenden enligt § 13 stadgarna
24. Av styrelsen anmält ärende: beslut om stadgeändring
25. Stämmans avslutande

### Välkommen!

Styrelsen

# Brf Vägaren

	Sid
Årsberättelse	1
Guide till läsningen	3
Förvaltningsberättelse	4
Nyckeltal	10
Flerårsöversikt	11
Förändring i eget kapital och resultatdisposition	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Revisionsberättelse	26
Budget	29
Underhållsplan	30
Valberedningens förslag	31
Motioner	35
Proposition	38

# Årsredovisning 2022

BRF VÄGAREN

702002-5701



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÄGAREN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

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



Foto på framsidan och på denna sida tagna av Mattias Ek Stockholms Stadsmusem

# 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 kommer 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1963-12-14.

### FÖRENINGENS EKONOMISKA PLAN

Registrerades 1999-03-24.

### FÖRENINGENS STADGAR GILTIGA UNDER TIDEN FÖR DENNA ÅRSREDOVISNING

Registrerades 2018-11-06.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vägaren 23 på adresserna; Folkungagatan 56, Folkungagatan 58, Östgötagatan 26, Kocksgatan 11 och Kocksgatan 9 i Stockholm. Föreningens byggnader färdigställdes 1974. Vissa större ombyggnader gjordes 1999-2000.

Fastighetens totala yta 20 318 kvm. Bostadsytan utgörs av 12 547 kvm. 4 255 kvm är lokalyta och 3 516 kvm är garage.

Antalet bostadslägenheter är 167 som samtliga upplåts med bostadsrätt. Upplåtelse av brf får endast ske till fysisk person. Därtill finns även en gästlägenhet och en föreningslokal. Antalet lokaler är 8 (8), samtliga har varit uthyrda under året. Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Under året har 2 (0) lokalkontrakt omförhandlats. Antal garageplatser (hyresrätt) för bilar uppgår till 132 (135) varav 11 (13), inklusive sex gästplatser som inte var uthyrda 2022-12-31.



Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit och kabel TV via Tele 2. I årsavgiften till varje bostadsrätt ingår 1 000 Mbits bredband respektive digital TV: Medium 8 favoriter. Medlemmarna har fri tillgång till tvättstuga, bastu och sex gästparkeringar i garage samt möjlighet att hyra föreningslokal och gästlägenhet. Byggnaden är ansluten till fjärrvärme och fjärrkyla.

Föreningen har under året varit medlem i Bostadsrätterna.

## FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brf Trygg hos Folksam och där bostadsrättstillägget ingår för medlemmarna och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-14 haft följande sammansättning.

Paul Engström	Ordförande
Anne-Charlotte Eriksson	Styrelseledamot
Helena Sjöberg	Styrelseledamot
Lars Erik Nilsson	Styrelseledamot
Lotta Floresten	Styrelseledamot
Peter Wallén	Styrelseledamot
Ulf Lundberg	Styrelseledamot
Amie Roos	Suppleant
Mari Berg Lexell	Suppleant
Bo Lingserius	Suppleant
Gabriela Lingman	Suppleant

## REVISORER

Revisorer har sedan extra föreningsstämma 2023-03-21 haft följande sammansättning.

Ingela Andersson	Revisor
Matz Ekman	Revisorssuppleant

## VALBEREDNING

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-14 haft följande sammansättning.

Christer Lindgren	Sammanställande
Kjell Johnson	
Joakim Bergman	

## STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Fem fasta arbetsgrupper har ansvarat för att bereda frågor till styrelsen. Följande arbetsgrupper har varit aktiva; Ekonomi och administration, Fastighet, Gård, Kommunikation, Hyreslokaler samt Gemensamhetslokaler. Under året har även projektgrupper varit igång, Solceller samt Ombyggnad Lastfaret.

## FÖRENINGSPÅRÅG

Brf Vägaren, den välkomnande bostadsrättsföreningen, där medlemmarna trivs och fastigheten ständigt utvecklas.

### Förvaltning och skötsel

Föreningen har sedan 2022-01-01 avtal med Nabo om total förvaltning. Vilket omfattar tekniska administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, drift och optimering, systematiskt brandskyddsarbete samt ekonomisk förvaltning.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Fastigheten uppfördes under åren 1969-1974. Ett ständigt arbete med underhåll och förbättringar av föreningens fastigheter både invändigt och utvändigt pågår. Styrelsen följer en underhållsplan, som uppdaterades och antogs av styrelsen 2022.

### Vår gård

Gårdsgruppen ansvarar för föreningens gård med planteringar, lekplats, boulebana och grillplats. Intresserade medlemmar har möjlighet att aktivt ta del i gårdsgruppen. Styrelsen strävar efter att erbjuda de boende en god gårdsmiljö med möjligheter till samvaro och gemenskap.

Två gånger under året genomfördes en marksyn då gårdsgruppen tillsammans med HSB Utemiljö gick igenom vad som behöver åtgärdas. Här ingår till exempel beskärning av buskar och träd, komplettering av växter och andra förbättringar av gården. HSB ansvarade även för gräsklippning och ogrärensning samt alla våra växter, både i corténlådor, rabatter och storkrukor.

Avtalet med HSB Utemiljö sades upp under året och ett nytt avtal skrevs med Södermalms Trädgårdsservice som tar över ansvaret för gårdens skötsel samt snöröjning från 1 januari 2023. Snöröjningen från att den första snön föll i slutet av november 2022.

Under sommaren 2022 har vi kunnat njuta av många jazziga konserter på gården. Allt detta ordnat av en av föreningens medlemmar. Ett stort tack för initiativ och genomförande.

Den fina traditionen på första advent lever vidare. Årets adventsfirande var välbesökt och det bjöds på glögg, julmusik och trevligt sällskap.

Påskfirande på gården där påskharen kommit och delat ut godis till alla barn har varit uppskattat. Då det även varit mini-disco och bjudits på korv och snacks.

## Kommunikation

Brf Vägarens kommunikation ska vara öppen och tydlig och skapa trygghet och trivsel för medlemmarna. Långsiktigt ska kommunikationsarbetet bidra till att öka intresset för och delaktigheten i föreningsarbetet bland medlemmarna.

Kommunikationsgruppens arbete: Det är kommunikationsgruppens ansvar att formulera och målgruppsanpassa styrelsens budskap, föreslå lämplig(a) kanal(er), tidpunkt och rätt tonalitet för att på bästa sätt nå ut till mottagarna. Medlemmar, lokalhyresgäster och externa intressenter, t.ex. mäklare och potentiella köpare är de viktigaste målgrupperna.

Olika typer av budskap

- Boenderelaterad information, t.ex. OVK, reparationer i fastigheten, garagestädningar.
- Akuta händelser, t.ex. sopstopp, driftstörningar.
- Trivselskapande, t.ex. påskdisco för de yngsta, jazzkonserter, ljusständning första advent.
- Budskap i syfte att uppmuntra till dialog, t.ex. svara på en enkät, locka att vara med i föreningsarbetet.

Kommunikationsgruppen har också i uppdrag att

- Stödja styrelsen i kommunikationsarbetet genom att föreslå upplägg för hur vi genomför föreningsstämmor och informationsmöten och komma med förslag på förbättringar och utvecklingsmöjligheter.
- Omvärldsbevaka kommunikationsområdet och för styrelsen föreslå sådant som ger föreningen möjlighet att ligga i framkant inom detta område.

Kanaler för kommunikation: Under året har kommunikationen skett löpande, primärt med information på föreningens digitala informationstavlor (en i varje port samt i tvättstugan) och på webbplatsen vägaren.com. En sammanfattning av de löpande nyheterna har kommit i form av pappersbrevet Hänt i Vägaren, som delats ut tre gånger i år till de medlemmar som önskar främst analog information.

Kommunikationen har också skett genom direktutdelning av brev när det varit särskilt viktigt att samtliga medlemmar nås, t.ex. kallelse till föreningsstämman eller i samband med byte av förvaltare från HSB till Nabo.

Dialogen med medlemmarna har också skett i direktkontakter, t.ex. när husvärdarna under året välkomnat nya medlemmar och när styrelsen ordnat middag för nya medlemmar eller på pubkvällen i mars.

Ett axplock av nyheter: Hissrenovering, garagestädningar, inbjudan till ljusständning, nya regler om el- och vattenavstängningar, OVK, sommarjazz, pubkväll, höjda elpriser, garageporten (en återkommande historia), uppmuntrande tillrop att delta i föreningsarbetet, svara på enkät mm.

Under året har mellan 3 och 10 nyheter per månad publicerats på informationstavlor och på webbplatsen, totalt 73 nyheter.

Webbplatsen vagaren.com besöks av mellan 180 och 250 användare varje månad, utom under sommarmånaderna. Flest besök skedde i januari, vilket sannolikt har sin förklaring i att vi bytte förvaltare på nyåret 2021/22.

Andelen användare som använder mobilen när de besöker webbplatsen har fortsatt att öka samtidigt som andelen datoranvändare fortsatt att minska.

Besök via:	2022	2020	2018
Dator	52 %	62 %	77 %
Mobil	46 %	34 %	17 %
Surfplatta	2 %	3 %	6 %

## GEMENSAMMA LOKALER OCH AKTIVITETER

Gruppen för gemensamma lokaler ansvarar för föreningslokalen, gästlägenheten, bastun, tvättstugan, städning och sopor/återvinning. Gruppen för hyreslokaler ansvarar även för butikslokalerna.

Såväl övernattningslägenhet och festlokalen har varit väl använd.

## MEDLEMSAKTIVITETER

Föreningen har en tradition att varje år hålla en middag i föreningslokalen för de under året nytillkomna medlemmarna. Under 2022 hölls två stycken väldigt uppskattade "nymedlemsmiddagar".

Under året genomfördes en pubkväll.

## FASTIGHETENS DRIFT OCH UNDERHÅLL

Styrelsens fastighetsgrupp ansvarar för fastighetens drift, skötsel och underhåll. Det handlar bland annat om skalskydd, garaget, ventilation, målning, el och VVS. Det praktiska arbetet utförs av Nabo eller annan entreprenör. Arbetet utgår från föreningens långsiktiga underhållsplan. I Nabos uppdrag ingår även att bedöma boendes planer på att bygga om i lägenheten och ansvarar för överlåtelsesyn vid ägarbyten.

Nedan följer ett axplock av åtgärder som föreningen genomfört under året.

- Fastighetens brandsläckningsutrustning har setts över och kompletteras med brandsläckare utrymningsskyltar mm.
- Rökevakueringarna på gården (betongklossar) dörrar reparerade och servade.
- Fastighetens sopkaruseller/pendler i soprummen genomgångna och åtgärdade.
- Ventilation
  - Rengöring av ventilationssystemen som härrör till bostäderna och tvättstugan.
  - Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) har genomförts för lägenheterna.
  - Inventering av lokalernas ventilationssystem, samt påbörjat att åtgärda brister.
  - Lokalernas OVK pågår.
- Radonmätning (Besiktning) i utvalda lägenheter. Startade under december.
- Byte av DataUnderCentral (DUC) som styr värme, kyla, ventilation, larm och brandlarm.

- Upphandlingsunderlag för solceller har tagits fram inklusive förslag på entreprenörer.
- Betongreparationer konsoler på loftgångar där har upphandlingsunderlag tagits fram och entreprenör har valts.
- Omdisponering/ommalning av linjer av garageplatser.
- Felsökning av läckage ned till ICA, lokalisering och framtagning av åtgärdsplan.

## FRAMTIDA UNDERHÅLLSARBETEN OCH UTVECKLING

Styrelsen fortsätter att arbeta efter uppgjord underhållsplan. Styrelsen har nu flera större arbeten med i planeringen inför 2023 eller senare år. De är

- Slutförandet bytet av DUC (dataundercentral)
- Stamspolning
- Lagning och framtidssäkring av betongkonsolerna på loftgångarna
- Undersöka möjligheterna för att modernisera passagesystem och uppdatera skalskydd.
- Planering inför byte av mätutrustningen för IMD (gemensam el)
- Fortsatt arbete med läckage från gården till Ica och Systembolaget
- Fortsatt arbete med OVK (obligatorisk ventilationskontroll) för såväl butiker som bostäderna.
- Fortsatt arbete med att komma tillrätta med garageportarna inkl skalskyddet.

Avgiften har varit oförändrad sedan 1 januari 2011.

Styrelsens beräkningar visar att föreningen är en så kallad privatbostadsföretag (en äkta förening). Detta innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från medlemmars årsavgifter och parkeringshyra. Styrelsen fortsätter att aktivt bevaka äkta/oäkta-frågan.

Föreningens tyngsta kostnadsposter är el, fjärrvärme, förvaltning, räntor, fastighetsskatt och underhåll. Dessa kostnader är också de som är svårast att påverka. Andra poster, som t.ex. den övriga driften, innehåller poster där medlemmarna själva kan och har ett ansvar för att ständigt minimera förbrukningen/kostnaderna.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nedan redovisas några nyckeltal som brukar efterfrågas av medlemmar, mäklare och långivare.

Kostnadslag	*	Tkr 2022	Tkr 2021	Tkr 2020	Tkr 2019
Sophämtning inkl. grovsopor	43 %	425	298	281	292
Vatten	25 %	546	438	348	291
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	7 %	1635	1515	1510	1501
Fjärrvärme	2 %	1986	1951	1555	1886
El	-2 %	1741	1779	1051	1404
Förvaltning och skötsel	53 %	2372	1546	1748	2045
Löpande underhåll (reparationer)	-15 %	1536	1813	2330	2694
Underhåll enligt plan	-5 %	883	839	1662	324

\* Förändring i procent jämfört med 2021

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 232 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 231 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	17 293	17 012	18 012	17 292	17 248
Resultat efter fin. poster, tkr	938	1 614	1 657	1 428	4 095
Soliditet, %	62	62	60	58	57
Eget kapital kr per kvm bostadsyta	6 017	5 923	5 794	5 662	5 548
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 177	3 338	3 457	3 579	3 500
Belåningsgrad, %	39,42	36,46	38,61	38,81	42,93
Genomsnittlig skuldränta, %	0,90	0,86	0,99	0,96	1,40
Räntekänslighet, %	11	12	12	13	12
Energikostnader/kvm, kr	254	248	176	213	199
Sparande/kvm, kr	282	331	407	263	412
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	286	286	286	286	286
Hysesintäkt lokal/kvm, kr	2 545	2 425	2 354	2 317	2 278
Kapitalkostnader kr/kvm bostadsyta	29	29	35	34	51

**Soliditet %** definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Belåningsgrad %** definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

**Räntekänslighet:** 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:** Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta). Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Sparande:** Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta). Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	5 601	-	-	5 601
Upplåtelseavgifter	39 054	-	-	39 054
Fond, yttre underhåll	4 412	-	-64	4 347
Balanserat resultat	23 635	1 614	64	25 313
Årets resultat	1 614	-1 614	938	938
<b>Eget kapital</b>	<b>74 315</b>	<b>0</b>	<b>938</b>	<b>75 253</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	25 313
Årets resultat	938
<b>Totalt</b>	<b>26 250</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	775
Att från yttre fond i anspråk ta	-883
Balanseras i ny räkning	26 358
	<b>26 250</b>

Till underhållsfond avsätts årligen motsvarande underhållsplanen på 20 års sikt.

Då föreningen följer redovisningsregelverket K3 anser styrelsen att underhåll som uppgår till mer än 10 % av nettoomsättningen är investering och ska ej fonderas i underhållsfond. Underhållsfonden uppgår efter ovan förslag till 4 239 342 kr.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		17 293	16 995
Rörelseintäkter		412	484
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 705</b>	<b>17 480</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-12 434	-11 346
Övriga externa kostnader	8	-611	-675
Personalkostnader	9	-437	-480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 919	-2 999
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 400</b>	<b>-15 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 305</b>	<b>1 980</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-370	-368
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-367</b>	<b>-366</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>938</b>	<b>1 614</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>938</b>	<b>1 614</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	101 111	103 392
Markanläggningar	13	10 804	11 443
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt		468	253
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 383</b>	<b>115 088</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>112 383</b>	<b>115 088</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		262	4
Övriga fordringar	15	7 793	4 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	547	414
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 602</b>	<b>4 982</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		260	265
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>260</b>	<b>265</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 862</b>	<b>5 247</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 246</b>	<b>120 335</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 655	44 655
Fond för yttre underhåll		4 347	4 412
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 003</b>	<b>49 067</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		25 313	23 635
Årets resultat		938	1 614
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>26 250</b>	<b>25 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 253</b>	<b>74 315</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	25 900	23 960
Övriga långfristiga skulder		4	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 904</b>	<b>23 963</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	13 960	17 900
Leverantörsskulder		931	814
Skatteskulder		113	47
Övriga kortfristiga skulder		726	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 359	3 263
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 089</b>	<b>22 057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>121 246</b>	<b>120 335</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 828</b>	<b>5 706</b>
Resultat efter finansiella poster	938	1 614
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 919	2 999
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>3 857</b>	<b>4 613</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-436	-5
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 868	-1 762
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>5 289</b>	<b>2 846</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-215	-2 224
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-215</b>	<b>-2 224</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av skulder till kreditinstitut	-2 000	-1 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 000</b>	<b>-1 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 075</b>	<b>-878</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 903</b>	<b>4 828</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vägaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare vilket kan innebära bristande jämförbarhet mot föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden, se tabell nedan:

Byggnad	0,83 % (120 år) - 6,66 % (15 år)
Markanläggningar	5 % (20 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.

Inventarier är fullt avskrivna.

### 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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder. Lånen är av långfristig karaktär och kommer omsättas på villkorsändringsdagen.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Bidrag från Naturvårdsverket	0	153
El, moms	565	537
Fastighetsskatt lokaler	1 273	1 241
Fjärrkyla	643	475
Försäkringsersättning	390	315
Gemensamhetslokal	37	17
Hysesintäkter, lokaler	10 828	10 312
Hysesintäkter, p-platser	1 351	1 471
Intäcksreduktion, lokaler	-1 175	-735
Årsavgifter, bostäder	3 591	3 591
Övernattnings-/gästlägenhet	81	45
Övriga intäkter	123	57
<b>Summa</b>	<b>17 705</b>	<b>17 480</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	486	145
Fastighetsskötsel	1 180	955
Snöskottning	67	59
Städning	257	213
Trädgårdsarbete	9	112
Övrigt	373	62
<b>Summa</b>	<b>2 372</b>	<b>1 546</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	1 368	1 813
Försäkringsskador	168	0
<b>Summa</b>	<b>1 536</b>	<b>1 813</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
OVK Lägenheter	247	0
Garageportar	141	0
Dörrar och lås/porttelefon	0	73
Ventilation	0	96
Tak	0	215
Gård/markytor	105	0
Övrigt	390	455
<b>Summa</b>	<b>883</b>	<b>839</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 741	1 779
Fjärrkyla	412	387
Sophämtning	425	298
Uppvärmning	1 986	1 951
Vatten	546	438
<b>Summa</b>	<b>5 109</b>	<b>4 853</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	202	211
Fastighetsförsäkringar	481	347
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 635	1 515
Kabel-TV	222	222
<b>Summa</b>	<b>2 540</b>	<b>2 295</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	29	34
Juridiska kostnader	17	13
Kameral förvaltning	190	111
Konsultkostnader	32	51
Revisionsarvoden	91	89
Övriga förvaltningskostnader	252	377
<b>Summa</b>	<b>611</b>	<b>675</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	86	115
Styrelsearvoden	336	331
Övriga arvoden	15	34
<b>Summa</b>	<b>437</b>	<b>480</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	367	367
Övriga räntekostnader	2	1
<b>Summa</b>	<b>370</b>	<b>368</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	143 894	138 351
Omklassificeringar	0	5 543
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>143 894</b>	<b>143 894</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-40 502	-38 141
Årets avskrivning	-2 281	-2 361
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-42 783</b>	<b>-40 502</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>101 111</b>	<b>103 392</b>
I utgående restvärde ingår mark med	15 709	15 709
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	243 000	209 000
Taxeringsvärde mark	490 000	335 000
<b>Summa</b>	<b>733 000</b>	<b>544 000</b>

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	253	3 572
Årets inköp	468	2 224
Årets omklassificeringar	-253	- 5 543
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>468</b>	<b>253</b>



NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	12 774	12 774
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 774</b>	<b>12 774</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 331	-692
Årets avskrivning	-639	-639
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 969</b>	<b>-1 331</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>10 804</b>	<b>11 443</b>
<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	540	540
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>540</b>	<b>540</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-540	-540
Avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-540</b>	<b>-540</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgo räntekonto	1 052	0
HSB Klientmedelskonto	0	2 579
Nabo Klientmedelskonto	6 591	1 984
Skattekonto	137	1
Övriga fordringar	13	0
<b>Summa</b>	<b>7 793</b>	<b>4 564</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022	2021
Bredband	50	50
Fastighetsskötsel	136	0
Försäkringspremier	179	124
Förvaltning	45	0
Kabel-TV	55	55
Räntor	13	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68	185
<b>Summa</b>	<b>547</b>	<b>414</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Slutbetalningsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-09-30		0	2 000
Stadshypotek	2023-09-30	0,56 %	3 960	3 960
Stadshypotek	2025-09-30	0,70 %	9 500	9 500
Stadshypotek	2024-04-30	1,94 %	5 900	5 900
Stadshypotek	2023-09-29	3,114 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,43 %	10 500	10 500
<b>Summa</b>			<b>39 860</b>	<b>41 860</b>
Varav kortfristig del			13 960	

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022	2021
El	176	262
Förutbetalda avgifter/hyror	3 452	1 984
Löner	43	110
Sociala avgifter	0	12
Uppvärmning	333	505
Utgiftsräntor	28	40
Vatten	138	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190	349
<b>Summa</b>	<b>4 359</b>	<b>3 263</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	87 154	87 154
<b>Summa</b>	<b>87 154</b>	<b>87 154</b>

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Sofo Sushi & Ramen. Från och med 1 februari 2023 har en ny verksamhet startas upp då Lycky Kitchen AB öppnat en sushi och ramenrestaurang.

Från och med årsskiftet har vi ny leverantör av trädgårds- och snötjänster av Södermalms Trädgårdsservice.

Den 21 mars 2023 hölls en extra föreningsstämma föranlett av att nyval av revisorer.

# Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Paul Engström  
Ordförande

Anne-Charlotte Eriksson  
Styrelseledamot

Helena Sjöberg  
Styrelseledamot

Lars Erik Nilsson  
Styrelseledamot

Lotta Floresten  
Styrelseledamot

Peter Wallén  
Styrelseledamot

Ulf Lundberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse är elektroniskt signerad

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2023 16:15

SENT BY OWNER:

Andreas Paulsen · 04.05.2023 14:31

DOCUMENT ID:

ryWEiH7bEn

ENVELOPE ID:

BkeEoBX-Nn-ryWEiH7bEn

DOCUMENT NAME:

Brf Vågaren, 702002-5701 - Årsredovisning 2022.pdf  
23 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PAUL ENGSTRÖM paul.engstrom@vagaren.com	Signed Authenticated	04.05.2023 14:42 04.05.2023 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/09) IP: 84.55.99.71
2. Lars Erik Nilsson lars.nilsson@vagaren.com	Signed Authenticated	04.05.2023 17:17 04.05.2023 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/06) IP: 193.45.95.20
3. HELENA SJÖBERG Helena.sjoberg@vagaren.com	Signed Authenticated	04.05.2023 17:40 04.05.2023 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/17) IP: 84.55.107.130
4. Jan Ulf Rune Lundberg ulf.lundberg@vagaren.com	Signed Authenticated	04.05.2023 22:41 04.05.2023 21:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/11) IP: 217.64.148.106
5. Anne-Charlotte Christina Eriksson lotta.eriksson@vagaren.com	Signed Authenticated	05.05.2023 16:14 04.05.2023 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/05) IP: 84.55.99.69
6. Lotta Floresten lotta.floresten@vagaren.com	Signed Authenticated	06.05.2023 09:02 04.05.2023 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/10) IP: 192.71.40.14
7. Peter Wallén peter.wallén@vagaren.com	Signed Authenticated	08.05.2023 09:19 08.05.2023 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/17) IP: 84.55.99.107
8. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	08.05.2023 16:15 08.05.2023 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.187.10

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

## Custom events

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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vägaren  
Org.nr 702002-5701

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vägaren för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i

Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vägaren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lag om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2023 16:38

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 08.05.2023 16:37

DOCUMENT ID:

BkgTSFFUN3

ENVELOPE ID:


HKTBYFLNn-BkgTSFFUN3

DOCUMENT NAME:

Brf Vägaren RB 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
INGELA ANDERSSON	 Signed	08.05.2023 16:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07)
ingela.andersson@lr-revision.se	Authenticated	08.05.2023 16:38	Low	IP: 31.208.187.10

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

## 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



## Brf Vägaren budget 2023

Rörelseintäkter	Budget 2023	Utfall 2022	Förändring
	Tkr	Tkr	Tkr
Årsavgifter			
Hysesintäkter lokaler	3 591	3 591	0
Hysesintäkter garage	9 683	9 683	0
Övriga hyresintäkter	1 435	1 351	84
Debiterad fastighetsskatt	7	26	-19
Debiterad el	1 172	1 273	-101
Övriga ersättningar	1 248	645	603
<b>Summa intäkter</b>	<b>740</b>	<b>714</b>	<b>26</b>
	<b>17 876</b>	<b>17 283</b>	<b>593</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel och städ			
Reparationer	2 464	2 372	92
Planerat underhåll	1 899	1 530	369
Taxebundna kostnader*	5 599	883	4 716
Övriga driftskostnader**	5 890	5 109	781
Fastighetsskatt	976	905	71
Övriga externa kostnader	1 647	1 635	12
Personalkostnader	476	611	-135
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>483</b>	<b>437</b>	<b>46</b>
	<b>19 434</b>	<b>13 482</b>	<b>5 952</b>
<b>Avskrivningar</b>			
<b>Räntekostnader</b>	<b>2 919</b>	<b>2 919</b>	<b>0</b>
	<b>527</b>	<b>370</b>	<b>157</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-5 004</b>	<b>925</b>	<b>-5 929</b>

\* El, värme, sopor, vatten mm

\*\* Försäkring, kabel TV, bredband

## Underhållsplan 2023

Fasader	Dörrar. Utrymmen	Byte Lastintag Dörr - Lokal Material	187 500
Mark	Utemiljö	Dränering, förstudie	31 250
Fasader	Dörrar. Utrymmen	Dörr, stål, målning	37 500
Fasader	Fasad	Fasad samt isolering, plåt förstudie.	31 250
Installationer	Garage/parkering	Garageport (Mitten) Vikport Byte	120 000
Installationer	Garage/parkering	Garageport (Nedre) Vikport Byte	125 000
Installationer	Garage/parkering	Garageport Slussautomatik	61 250
Installationer	El. Fastigheten	Imd mätare, byte	624 960
Fasader	Balkong/terrass	Loftgångar, renovering	675 000
Installationer	Skalskydd	Passersystem	1 625 000
Tak	Tak	Tak Förstudie	12 500
Installationer	Ventilation	Ventilation - gårdsbostäder fläktar	250 000
Installationer	Ventilation	Ventilation - gårdsbostäder	637 500
Installationer	Ventilation	Ventilation - Lokaler (OVK och nedslag)	1 875 000
			6 293 710

## Valberedningens rapport till 2023 års stämma

Valberedningen har bestått av Christer Lindgren, Kjell Johnson och Joakim Bergman. Valberedningens uppgift att lämna förslag till årsstämmans samtliga personval samt arvode.

Valberedningen vill främja ett gott samarbete i styrelsen där medlemmarnas kompetens tas tillvara. Både ordinarie ledamöter och suppleanter deltar fullt ut i styrelsens arbete. Ambitionen är att styrelsen sammantaget bör ha engagemang för alla de områden som den ansvarar för. Det är också en fördel om det är bra fördelning vad gäller ålder, kön, bakgrund och boende i husets fem portar.

Styrelsens fasta arbetsgrupper är Ekonomi/administration, Fastighet/IT, Gården, Kommunikation och Lokaler/butiker. Valberedningen uppmanar styrelsen att även knyta till sig medlemmar utanför styrelsen som kan bidra i arbetsgrupper eller i särskilda projekt.

### Valberedningens arbete

Valberedningen har intervjuat alla i styrelsen. Frågor har rört hur arbetet fungerat under året, arbetsmängd, styrelsens organisation samt vilken kompetens som finns och eventuellt saknas. Målet är att styrelsens arbetsbörda ska fördelas på samtliga ledamöter (både ordinarie och suppleanter) för att säkerställa kontinuitet i arbetet samt skapa rimlig arbetsbelastning. Valberedningen bedömer att vi har en kompetent, ambitiös och välfungerande styrelse.

Valberedningen vill lägga grund för en bra styrelse även på flera års sikt. Vi har skriftligen uppmanat medlemmar att anmäla sitt intresse för att bidra eller tipsa om grannar som man tycker är lämpliga. Tyvärr har vi inte fått något gensvar. En bostadsrättsförening bygger på att medlemmar engagerar sig och bidrar till ett bra och trivsamt boende. Vi uppmanar styrelsen att verka för öppenhet, kommunikation och bra kontakt mellan medlemmar och styrelse i syfte att öka medlemmarnas delaktighet och vilja att bidra i föreningens arbete.

### Presentation av kandidaterna till nästa års styrelse

#### **Ordförande**

**Paul Engström**, Folkungagatan 56

Har bott i Vägaren, närmare bestämt på Folkungagatan 56, tillsammans med familjen sedan slutet av 2020 och trivs utomordentligt. Blev invald som ledamot i Brf Vägarens styrelse vid stämman 2021 och blev 2022 vald till ordförande. Jag försöker efter bästa förmåga att bidra till föreningens utveckling. Är yrkesverksam inom idrottsrörelsen och har bra koll på föreningsliv och därtill hörande demokratifrågor. Har även en lång erfarenhet av ledarskap inom idrotten. Brukar av andra beskrivas som ansvarstagande med integritet som håller utfästa löften. Ser med spänning och tillförsikt på kommande uppdrag i föreningen.

### **Ordinarie ledamöter**

#### **Mari Berg Lexell, Folkungagatan 58**

Flyttade in i Brf Vägaren 2004 och har inte ångrat det en enda dag sen dess. Vår lägenhet ligger på andra våningen med fönster mot Folkungagatan, där folklivet gör sig påmint. Åt andra hållet, mot vår fina gård, finner vi lugnet.

Jag tycker att vårt kvarter och vår förening fungerar mycket väl, speciellt uppskattar jag återvinningsrummet och vår stora tvättstuga på gården. Jag har en lång yrkeskarriär som förskollärare. Ingår nu i gårdsgruppen och är husvärd i 58an.

#### **Lotta Floresten, Kocksgatan 9**

Lotta bor på Kocksgatan 9 tillsammans med sina två barn; Jessica född 2011 och Danny född 2016. Hon har varit Södermalmsbo i närmare 20 år och i Vägaren har hon bott sedan sommaren 2015. Till vardags är Lotta gymnasielärare på en skola söder om söder, där hon undervisar i matematik och fysik. Hon har sedan början av 2018 varit en av två lokalansvariga och engagerad i tillsynen av våra fina gemensamhetslokaler (föreningslokal, bastu, gästlägenhet och tvättstuga). Lotta är husvärd i Kocksgatan 9 och var tidigare med i valberedningen ett par år.

#### **Ulf Lundberg, Folkungagatan 56**

Ulf har bott i föreningen sedan 2017, har fru, två vuxna barn och är en stolt farfar. Yrkesmässigt har han jobbat inom IT branschen och pensionerade sig i början av 2023. Han är van att driva förändring/förbättringar. Ulf har erfarenhet från föreningslivet och har suttit i styrelsen för två olika flygklubbar. Han vinterbadar och bastar gärna nere vid Tantobadet. Ulf är husvärd i 56an och ingår nu i fastighetsgruppen.

#### **Lars Nilsson, Kocksgatan 9**

Lars har bott i föreningen sedan 1991. Han är verksam inom bygg och entreprenadmaskiner. Har mångårig erfarenhet som ledare inom idrotten och har tidigare varit verksam i BRF styrelse som tekniskt ansvarig. De senaste tre åren har han varit verksam i fastighetsgruppen.

#### **Helena Sjöberg, Östgötagatan 26**

Helena har bott i föreningen sedan 1994. Hon har under åren bidragit mycket vid alla gemensamma gårdsfestligheter. Hennes söner har växt upp på gården och är numera tonåringar. Hon har bland annat drivit eget företag inom restaurang/catering i flera år. Helena är med i lokalgruppen som är kontakt med våra lokalhyresgäster, ansvarar för våra fina gemensamhetslokaler så som föreningslokal, bastu, gästlägenhet och tvättstuga och återvinningsrum. Hon vill genom styrelsearbetet verka för mer engagemang från boende genom öppenhet och transparens. Hon ingår nu i kommunikationsgruppen och är husvärd för 26an.

#### **Peter Wallén, Östgötagatan 26**

Peter flyttade in i föreningen 2017. Han är civilekonom och har tio års erfarenhet av att driva eget företag. Innan sin avgång med pension 2022 arbetade han de senaste femton åren främst som VD och projektledare i flera olika bolag inom IT-branschen. Som medlem i en bostadsrättsförening är det viktigt att engagera sig och Peter vill verka för att bevara och öka fastighetens värde för de boende. Han är vice ordförande och sammankallande i

ekonomigruppen och fortsätter att säkerställa kontinuiteten i det arbetet. Peter är utomlands ett antal månader per år men deltar då i styrelsearbetet via digitala möten, e-post och telefon.

### **Suppleanter**

#### **Tove Bergström, Östgötagatan 26**

Jag flyttade in på Östgötagatan 26 våren 2022. Jag och min sambo är båda från Norrbotten men stormtrivs i storstaden och särskilt på Södermalm och i vår förening. Vi uppskattar innergården och är flitiga användare av grillarna på sommaren. Jag arbetar som jurist och spenderar helst dagarna i löparskorna letandes efter löpstigar längst vatten.

#### **Gabriela Lingman, Folkungagatan 58**

Har bott i Brf Vägaren sedan 2011 (10 år på Kocksgatan 9 och nästan två år på Folkungagatan 58). Jag älskar vår innergård och att bo på Södermalm. Hela mitt yrkesliv har varit fokuserat på internationella affärer. Tack vare detta har jag fått lära mig olika sätt att förhandla med olika kulturer, att vara serviceinriktad och hitta effektiva och enkla arbets sätt. Min fritid är väldigt familjeorienterad, vi njuter av långa promenader på sommaren samt att åka skidor på vintern. Jag är med i gårdsgruppen och deltar också i lokalgruppens arbete.

#### **Bo Lingserius, Kocksgatan 11**

Bor på Kocksgatan 11 3 tr sedan 2008. Är 72 år och arbetar heltid som fastighetsmäklare sedan 30 år. Bo var ordförande i sin förra förening (en liten förening) och har ett aktivt föreningsliv. Är husvärd i 11an och ingår i fastighetsgruppen.

#### **Amie Roos, Folkungagatan 58**

Nyinflyttad 2021 men Södermalmsbo sedan snart 30 år. Erfarenhet av tidigare styrelsearbete i Brf samt verksam inom TV/Media och Event som bl.a. projektledare. Ingår nu i fastighetsgruppen.

### **Arvode för nästkommande verksamhetsår**

Valberedningen föreslår att stämman fastslår oförändrad princip för styrelsearvoden vilket innebär sju prisbasbelopp. Fördelning av arvoden beslutas av styrelsen utifrån den ansvars- och arbetsfördelning som styrelsen arbetar efter. Valberedningen förordar att arbetsfördelningen sprids mellan samtliga styrelsemedlemmar, dvs ordförande, ordinarie ledamöter och suppleanter.

Därutöver uppmanar valberedningen styrelsen att avsätta pengar för att kunna ge ersättning till medlemmar utanför styrelsen som engageras i arbetsgrupper eller projekt.

### **Revisorer**

Nuvarande revisorer, som numera är verksamma inom LR Revision & Redovisning.

### **Ordinarie**

Ingela Andersson, auktoriserad revisor

### **Suppleant:**

Mats Ekman, auktoriserad revisor.

## **April 2023**

**Christer Lindgren, Kjell Johnson och Joakim Bergman**

### **Valberedningens förslag till beslut på årsstämman 2023**

#### **Ordförande**

Paul Engström omval 1 år

#### **Ordinarie ledamöter**

Mari Berg Lexell nyval 2 år  
Lotta Floresten vald 2022  
Ulf Lundberg vald 2022  
Lars Nilsson vald 2022  
Helena Sjöberg vald 2022  
Peter Wallén omval 2 år

#### **Suppleanter**

Tove Bergström nyval 1 år  
Gabriela Lingman omval 1 år  
Bo Lingserius omval 1 år  
Amie Roos omval 1 år

**Arvoden** Sju prisbasbelopp att fördelas inom styrelsen

#### **Revisorer**

##### **Ordinarie revisor**

Ingela Andersson, auktoriserad revisor, omval 1 år

##### **Suppleant**

Mats Ekman, auktoriserad revisor, omval 1 år

Båda är verksamma inom LR Revision & Redovisning.

## Motion till föreningsstämman 2023

### Klarar gården framtida skyfall?

En sommarkväll för ett par år sedan kom ett så kraftigt skyfall så att avloppet på gården inte klarade att svälja allt vatten. Om inte boende hade jobbat hårt för att få bort vattnet så var det stor risk att det runnit in i lägenheterna, framför allt i hörnet Folkungagatan-Östgötagatan.

Sommaren 2021 fick Gävle 160 mm under tolv timmar och i Enskede kom det 75 mm på ett par timmar. Det mesta tyder på att framtida skyfall kan bli ännu kraftigare.

Vad jag förstår så kollade föreningen inför gårdsreoveringen att gården klarar så kallade "10-årsregn", dvs kraftigt regn som beräknas komma var tionde år. Men klarar vi kraftigare skyfall än så?

Jag föreslår därför att styrelsen får i uppdrag

att göra en ny beräkning av hur mycket regn gårdens avlopp klarar att svälja

att undersöka om det går att öka skyddet för lägenheter, trapphus och källare från vattenskador vid kraftigare skyfall.

Kjell Johnson

Kocksgatan 11

## **Motion till årsmöte för Brf VÄGAREN.**

### **Byt parkeringsbolag som har hand om parkeringsböterna vid städning!**

Självklart ska vi ha ett parkeringsbolag som ser till att bilarna försvinner vid städning. Jag förstår att det inte fungerade förut och att det stod alldeles för många bilar som folk inte flyttade.

Men när ett bolag som jag förstått inte kostar föreningen något eftersom dom livnar sig på bötesfällningen tar dom heller inte någon som helst mänsklig hänsyn.

Sist vid städningen blev vår dotter akut sjuk på morgonen och jag var ensam hemma och tog hand om henne.

DOCK var jag nere vid niotiden och flyttade bilen omedelbart då. Ingen städning hade påbörjats och jag stod således inte i vägen.

Böter hade utfärdats. När jag vid två tillfällen förklarade min parkeringssituation och mitt sjuka barn fick jag bara till svar att bilen skulle vara ute klockan 8 på morgonen. Trots att jag inte stod i vägen och trots att jag flyttade bilen.

Det är under all kritik att vi ska ha ett bolag som dels livnar sig på böter och dessutom inte kan ta någon mänsklig hänsyn.

DESSUTOM när jag kontaktade styrelsen för att fråga dem om hjälp fick jag till svar att dom inte kunde göra något därför att dom avhänt sig all inblandning i parkeringsbolagets hantering.

Som sagt bryt bolag eller se åtminstone till att styrelsen kan ta det slutgiltiga beslutet i frågor som denna.

Peter Kjellerås\*/ Diana Nordin

\* Peter Kjellerås är inte medlem i Brf Vägaren



## **Motioner till brf Vägarens årsstämma 2023, styrelsens yttranden**

### **Motion: Klarar gården framtida skyfall?**

Forskning visar att extremväder kan kopplas till att klimatet förändras och att sannolikheten för kraftig nederbörd ökat. I ett framtida varmare klimat förväntas antalet dygn med extrem nederbörd öka. Det finns således skäl att undersöka vad fastigheten klarar och se vilka insatser som kan behöva göras för att framtidssäkra fastigheten vid framtida extrema skyfall.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att bifalla motionen.

### **Motion: Byt parkeringsbolag**

Det genomförs städning av garaget två gånger om året. Avisering av garagestädningen ska göras och görs minst tre månader i förväg. Avisering och påminnelser görs på föreningens webbplats, anslagstavlorna och via anslag som sätts upp på alla passager som leder till garaget.

För att få så rent som möjligt och för att städbolaget ska komma fram med sina maskiner måste bilar och andra fordon flyttas. Står de kvar kommer damm och grus under dem att röras upp när de sedan flyttas och det blir sämre städat.

Sanktionen med p-bot är det som genom åren fungerat bäst för att få garaget så tomt som möjligt inför städningen.

Föreningen har ett avtal med ett parkeringsbolag. Styrelsen ser ingen vinning med att byta parkeringsbolag och vi medlemmar får även fortsättningsvis räkna med att bli bötfällda om vi inte flyttat vårt fordon.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att avslå motionen.

## Proposition om att rösta igenom ändring av föreningens stadgar i Brf Vägaren

Med anledning av att det har skett lagändring i bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 januari 2023 har styrelsen med hjälp av jurist gjort en översyn över av föreningens stadgar mot gällande lagregler idag. Efter denna översyn föreslår styrelsen att stämman röstar Ja till genomförande av de förändringar som föreslås. Förändringarna finns i bilagt stadgeförslag med färgkod rött för borttagande, grönt för tillkommande/ändring och svart för kommentarer.

Nedan återfinnes en kort redogörelse för de förändringar som föreslås och varför.

Paragraf det gäller	Förändringen
15 §	Punkt 14 i dagordningen stryks då den är överflödigt.
35 §	Sista stycket, p. 2 ... - Köksfläkt, spiskåpa och att dessa vid anslutning passar till husets ventilationssystem (om köksfläkten inte ingår i husets ventilationssystem).
43§	<p>Meningen nedan tas bort:  <b>"Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten"</b></p> <p><i>Paragrafen ändras därefter enligt nedanstående gröna stycke där punkt 3 och 4 samt stycke 3 är det som tillkommit i och med den nya lagändring av bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 januari 2023. Med detta blir föreningens stadgar i enlighet med vad som följer av lag. Skrivningen är tagen rakt av från 7 kapitlet 7§ bostadsrättslagen bortsett från stycke 2 och ordet "skriftliga" i stycke 1.</i></p> <p><b>Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ingrepp i en bärande konstruktion,</li> <li>2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,</li> <li>3. installation eller ändring av anordning för ventilation,</li> <li>4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller</li> <li>5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.</li> </ol> <p>Som annan väsentlig förändringen av lägenheten räknas alla förändringar och åtgärder som kräver bygglov eller innebär ändring av ventilationsanläggning, ledningar för vatten, avlopp, värme eller ventilation. Byte av kökskåpa och köksfläkt räknas alltid som en väsentlig förändring av lägenheten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
47§	(...) Tillståndet ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Samtycket ska begränsas i tid. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.
49 §	<p>Skrivning i dagsläget är helt och hållet i enlighet med bostadsrättslagens förverkandegrunder i 18 §. P. 10 är ny i och med den nya lagändringen 2023. Det blir därmed en viss språklig förändring men i det stora hela gäller samma som innan. Det är en fördel om föreningens stadgar överensstämmer med skrivningen i lagen eftersom utrymme för tolkning då begränsas.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,</li> <li>1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,</li> <li>2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,</li> </ol>

3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
4. om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem.
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 45 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 46 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 43 § tredje eller fjärde stycket.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsens motion bifall om antagande av ovanstående förändringar i föreningens gällande stadgar (röstas ja).

## Fullmakt

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten tillsammans, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo annan närstående (=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får vid årsstämman 2022, avseende verksamhetsåret 2021, företräda fler än en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst sex månader efter utfärdandet.

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

Fullmakt för ..... att företräda  
bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf Vägaren.

.....  
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

.....  
Namnförtydligande



