



Bostadsföreningen Vårt Hem nr 3  
Hälsingegatan 13

## Information om Bostadsföreningen Vårt Hem nr 3 upa.

|                      |                                                                                                                                                                                                                                |                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Organisationsnummer  | 702002-5685                                                                                                                                                                                                                    |                                  |
| Syfte                | Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att äga, förvalta och upplåta lägenheter med nyttjanderätt för föreningens medlemmar i fastigheten Rosen 16 på Hälsingegatan 13 och 13A i Stockholm. |                                  |
| Adress – gathus      | Hälsingegatan 13, 113 23 Stockholm                                                                                                                                                                                             | <b>Adresser</b>                  |
| Adress – gårdshus    | Hälsingegatan 13 A, 113 23 Stockholm                                                                                                                                                                                           | <b>Föreningens postadress</b>    |
| Föreningen bildades  | 1915-04-17                                                                                                                                                                                                                     | BF Vårt Hem nr 3 upa.            |
| Organisationsform    | Bostadsförening, ekonomisk förening                                                                                                                                                                                            | Nabo 1346, FE 617                |
| Tomt                 | Föreningen äger tomten                                                                                                                                                                                                         | 107 76 Stockholm                 |
| Byggår               | 1898                                                                                                                                                                                                                           |                                  |
| Uppvärmning          | Fjärrvärme                                                                                                                                                                                                                     | <b>Föreningens fakturaadress</b> |
| Antal lägenheter     | 23                                                                                                                                                                                                                             | BF Vårt Hem nr 3 upa.            |
| Antal lokaler        | 1                                                                                                                                                                                                                              | Nabo 1346, FE 258                |
| Hysesavtal lokal     | 2026-01-31                                                                                                                                                                                                                     | 105 69 Stockholm                 |
| Inre reparationsfond | Finns ej                                                                                                                                                                                                                       |                                  |

|                 |                                                                                             |             |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Styrelse</b> |                                                                                             |             |
| Ordförande      | Ulrika Kjellström Attar                                                                     | 0703-776603 |
| Kassör          | Thomas Fäldt                                                                                | 0708-335542 |
| Sekreterare     | Kennet Gustavsson                                                                           | 0705-123721 |
| Information     | Stefan Tordai                                                                               | 072-0063666 |
| Suppleant       | Sonja Råberg                                                                                | 070-4088845 |
| e-post          | valt.hemn3@gmail.com                                                                        |             |
| Hemsida         | <a href="https://varthemnr3.bostadsrattarna.se/">https://varthemnr3.bostadsrattarna.se/</a> |             |

|                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Medlemskap</b>                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Mäklaren överför överlåtelseavtal och ansökan om medlemskap till Nabos portal. Köparen ska presentera sig för styrelsen, vänligen kontakta ordföranden. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Skötselveckor                                                                                                                                           | Medlemmarna sköter trädgården samt snöröjning och sandning.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Avgifter (Avisering hanteras av Nabo och man kan själv välja mellan autogiro och e-faktura i Nabos Portal)                                              | Avgiften är från 25-07-01 627 kr/kvm (545) och år och betalas kvartalsvis i förskott. I avgiften ingår värme, vatten, renhållning mm. Avgiften för kabel-TV och bredband betalas också kvartalsvis (samma avgift för varje lägenhet) och justeras med hänsyn till prisutvecklingen, se nästa sida. |
| Överlåtelseavgift                                                                                                                                       | Ja – 2,5% av gällande prisbasbelopp. Betalas av köparen.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pantsättningsavgift                                                                                                                                     | Ja – 1% av gällande prisbasbelopp. Betalas av pantsättaren.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Avgift för 2:a-handsuthyrning                                                                                                                           | Ja – 10% av gällande prisbasbelopp per år. Betalas av medlem per påbörjad uthyrd kalendermånad.                                                                                                                                                                                                    |
| Deläggande (ej boende)                                                                                                                                  | Avgörs från fall till fall. Boende måste vara delägare min 10%.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Juridisk person                                                                                                                                         | Accepteras inte                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Förändringar i lägenhet</b>                                                                                                                          | Ombyggnationer ska alltid anmälas till styrelsen. Alla ändringar i vatten, avlopp, el, gas samt bärande väggar får endast göras efter godkänt bygglov/bygganmälan samt godkännande av styrelsen. Arbeten ska utföras av behöriga leverantörer.                                                     |

|                            |                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ekonomi</b>             |                                                                                                                                                                           |
| Ekonomisk förvaltning      | Sköts av Nabo Group AB. Medlem kan logga in på Nabos portal med bank-id.<br><a href="https://portal.nabo.se/kundportal/login">https://portal.nabo.se/kundportal/login</a> |
| Allmänt                    | God ekonomi, lågt belånad förening                                                                                                                                        |
| Föreningens lån            | Föreningen har lån på ca 3,3 mkr hos Handelsbanken                                                                                                                        |
| Förändring av avgift       | Avgiften höjs 2025-07-01 med 15% främst pga uppsagt hyresavtal.<br>Föregående ändring var 2023-07-01 med 8%                                                               |
| Taxeringsvärde 2022 (2019) | 67,9 (56,6) mnkr, varav 48,6 (40,6) avser mark                                                                                                                            |
| <b>TV och bredband</b>     |                                                                                                                                                                           |
| Kabel-TV                   | Obligatoriskt basutbud via Tele2, debiteras på kvartalsavin. 120 kr/mån.                                                                                                  |
| Bredband                   | Obligatoriskt gruppavtal, Bahnhof 250/250 Mbit/s, debiteras på kvartalsavin. 175 kr/mån. (från 2025-07-01).                                                               |

|                                  |             |             |             |             |             |             |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Nyckeltal</b>                 | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
| Nettoomsättning (tkr)            | 1 086       | 1 049       | 998         | 957         | 921         | 930         |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | 31          | 159         | 99          | -1 189      | 112         | -50         |
| Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)    | 595         | 575         | 555         | 532         | 506         | 506         |
| Lån/kvm bostadsyta (kr)          | 2 255       | 2 354       | 2 429       | 2 548       | 1 534       | 1 612       |
| Elkostnad/kvm totalyta (kr)      | 20          | 11          | 17          | 14          | 10          | 10          |
| Värmekostnad/kvm totalyta (kr)   | 206         | 183         | 170         | 177         | 156         | 161         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)  | 54          | 44          | 35          | 33          | 29          | 30          |

|                            |                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Större renoveringar</b> |                                                                                                                                                                        |
| Värme                      | Komplett stambyte i resp. källare 2021. Byte av ventiler och termostater på samtliga element 2014/15. Ny undercentral 2008.                                            |
| V/A stammar                | Stamspolning 2022. Samtliga stammar och ventiler i husens källare byttes i juni 2021. Nya försörjningsledningar till gårdshuset 2013. Samtliga 1939. Köksstammar 1979. |
| El-stigare                 | 1-fas 35 A, år 1989                                                                                                                                                    |
| Fasader                    | Gårdshusets 1981, gatufasad 1993, gathusets gårdsfasad 2006.                                                                                                           |
| Tak                        | Takfönster stängs, snörasskydd, kompl. taksäkerhet 2018, ommålning 2019.                                                                                               |
| Trappuppgångar             | Ny entréport med dörrautomatik 2017. Trappuppgångar renoverades 1997-98 och bättringsarbeten gjordes 2017.                                                             |
| Fönster                    | Gårdshusets fasad mot främre gården 2017, gathusets gatufasad och gårdshusets bakre fasad 2013, gathusets gårdsfönster målades 2006. Samtliga renoverades 1996.        |
| Lägenhetsdörrar            | Säkerhetsdörrar installerades av flertalet medlemmar 2016 (Leverantör Proloc). Föreningen svarar för målning av dörrens utsida.                                        |
| Balkonger                  | Installerades 2006. Leverantör Fästeb Bygg AB.                                                                                                                         |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Övrigt</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hiss              | I gathuset, hissen installerades på 1930-talet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Förråd            | Till varje lägenhet hör ett vindsförråd samt ett källarförråd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Cykelrum          | Finns i gathusets källare, låst rum. Samma nyckel som porten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tvättstuga        | Finns i gårdshusets källare – 2 TM, 1 TT samt ett torkskåp. Renoverades 2011/2013. Utbyte av en TM 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nycklar           | Medlemmarna har eget ansvar för nycklar till lägenheten. Till säkerhetsdörrarnas lås (Mottura) ska det finnas ett nyckelkort.<br>Följande nycklar ska följa med lgh och kan köpas av föreningen. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Portnyckel och brickor till kodlås (3 st). Portnyckeln går även till gathusets källare och cykelförrådet. Medtag alltid portnyckel eftersom låset inte fungerar vid eventuellt strömavbrott.</li> <li>- Vindsnyckel. Går även till gårdshusets källare.</li> </ul> |
| Radonmätning      | Utförd vintern 2019 - 2020. Resultatet under gränsvärdet i alla mätta lgh.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Energideklaration | Energiklass E, 136 kWh/m2 och år. (jan 2020)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| OVK               | OVK genomförd hösten 2020. Protokoll utskickat för resp. lägenhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Egenkontroll      | Rutiner etablerade och godkända av Stockholms Stad 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |