

Årsredovisning

Årsredovisning för HSB:s Bostadsrättsförening Långpannan, organisationsnummer 769609-7448 i Stockholm.

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Långpannan i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 till och med 2009-12-31.

Förvaltningsberättelse 2009

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen bildades 2003-04-08 och registrerades hos Patent-och Registreringsverket 2003-06-26. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baretten 1 i Brännkyrka församling. Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter byggdes år 1970.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i HSB Försäkrings AB.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2009-11-05. Medverkade vid besiktningen var styrelsen. Väsentliga brister som framkom var behov av renovering i trapphus. Renovering av betongskärmar, målning av takfot/vindskivor. Målning av plåt nedanför takfot, målning alt utbyte av balkongräckesplåtar.

Lägenheter

Under året har 20 lägenheter överlåtits. Föreningen har sålt 2 hyreslägenheter. Föreningen har 180 lägenheter med en yta 11 551,2 kvm. Av dessa är 150 borätter och 30 hyresrätter.

180 lägenheter är fördelade på följande vis.

36 lägenheter	1 rum med sovalkov o.kök
72 "	2 rum och kök
63 "	3 rum och kök
9 "	4 rum och kök

30 Hyresrätter är fördelade på följande vis.

6 lägenheter	1 rum med sovalkov o. kök
21 "	2 rum och kök
3 "	3 rum och kök

WJ

Ekonomisk Förening

HSBs Brf Långpannan är en ekonomisk förening med styrelsen som ytterst ansvarig. En ekonomisk förening har som främsta syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Varje bostadsrättsinnehavare förvaltar och har ansvaret för skötseln av den lägenhet medlemmen disponerar i föreningen. Standarden i lägenheterna kan vara väldigt varierande.

All fastighetsskötsel, förvaltning, reparationer av fastigheterna (stora som små), graden av service etc. betalas med årsavgifterna. Likaså skatter och andra kostnader som vi inte kan påverka betalas av medlemmarna via årsavgifter.

Att bo i Bostadsrätt

Enkelt uttryckt kan sägas att bo i bostadsrätt innebär att man förfogar över den lägenhet man har köpt. Men det innebär också medlemskap i den bostadsrättsförening till vilken lägenheten hör. Detta medlemskap medför rättigheter, skyldigheter och möjligheter för oss.

Att bo i bostadsrätt innebär att samtliga bostadsrättsinnehavare delar på de intäkter och kostnader föreningen har. Vi betalar således inte hyra för våra lägenheter utan årsavgift vilken delas upp i 12 månadsbetalningar. Årsavgiften utgår som en kostnad i förhållande till lägenhetens andelstal i föreningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2009-05-05.

Närvarande var 40 röstberättigade samt 3 fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 202 medlemmar.

Styrelse

Sonja Berggren	ordförande
Marie-Louise Holmlund	sekreterare
Andreas Winberg	vice ordförande
Thoralf Axelsson	ledamot
Eira Fuchs	ledamot
Lena Lindborg (Utsedd av HSB)	ledamot
Karl-Gustav Dahlqvist	suppleant
Staffan Törnqvist	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sonja Berggren, Eira Fuchs, Marie-Louise Holmlund och Andreas Winberg, två i förening.

Revisor

Revisorer har varit Dick Thinkhof med Fritz Panzer som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

10-1

Representanter i HSBs distriktsstämma

Föreningens representanter till distriktsstämman var Sonja Berggren, Marie-Louise Holmlund samt Andreas Winberg.

Valberedning

Valberedningen har varit Agnete Rosenberg sammankallande samt Lena Bodén.

Förvaltning

HSB Stockholm har sköt administrativ och ekonomisk förvaltning.

Fastighetsägarna har skött teknisk förvaltning.

Trappstädning har utförts av Hesslegård Städeekonomi AB

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förutom löpande reparationer har alla kallvattenkranar bytts i källaren. Alla stammar har spolats med högtryck. Vissa stammar är filmade.

Aktiviteter

Styrelsen har kallat till boendemöten där målet har varit att skapa en god dialog mellan styrelse och boende. Styrelsen har också informerat de boende via meddelande i brevlåda eller som anslag i portarna samt på vår hemsida: www.hannarydh.se

Gemensamstädhelg ägde rum 16 – 17 maj samt den 24 – 25 oktober

Ett varmt tack till alla barn och vuxna för goda insatser dessa helger.

Föreningens 5 års jubileum firades lördagen 13 juni. Planerat var att sitta ute och äta. Rostbiff med potatissallad serverades. Barnen hade fiskdam. Tipsrunda med priser.

Tyvärr var vädret inte det bästa. Maten fick serveras i lokalen port 48.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes fr.o.m 2009-01-01 med 2%. Från och med 2010-01-01 höjdes årsavgifterna med 3%.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll 2010

Renovering av trappuppgångar. Byte av varmvattenkranar i källaren. Renovering av betongskärmar, målning av takfot/vindskivor, målning alt utbyte av balkongräckesplåtar.

Byte av tv-leverantör.

my

Ekonomi

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 1 009 515
Årets resultat	94 620
	- 914 895

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 632 729
Överföring till yttre underhållsfond	723 000
Balanserat resultat	- 1 005 166
	- 914 895

my

HSB brf Långpannan i Stockholm

		2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	8 528 810	8 346 198
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 367 500	-5 144 433
Planerat underhåll		-632 729	-1 134 451
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-232 650	-219 717
Avskrivningar	Not 3	-583 748	-583 851
Summa fastighetskostnader		-6 816 627	-7 082 452
Rörelseresultat		1 712 183	1 263 746
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	42 350	137 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 648 780	-1 935 503
Summa finansiella poster		-1 606 430	-1 797 691
Resultat efter finansiella kostnader		105 753	-533 945
Inkomstskatt		-11 133	-38 639
Årets resultat		94 620	-572 584

M

HSB brf Långpannan i Stockholm

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	122 998 903	123 568 435
Inventarier	Not 7	34 176	48 392
		<u>123 033 079</u>	<u>123 616 827</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>123 033 079</u>	<u>123 616 827</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 774	2 050
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 393 162	4 877 211
Övriga fordringar	Not 8	97 255	5 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>326 447</u>	<u>275 491</u>
		<u>6 825 638</u>	<u>5 160 077</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 500 000	0
Kassa och bank	Not 11	67 560	67 663
Summa omsättningstillgångar		<u>8 393 197</u>	<u>5 227 739</u>
Summa tillgångar		<u>131 426 276</u>	<u>128 844 566</u>

HSB brf Långpannan i Stockholm

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>		77 938 325	76 988 305
Insatser		7 463 223	6 063 243
Upplåtelseavgifter		3 051 751	3 463 202
Underhållsfond		<u>88 453 299</u>	<u>86 514 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		-1 009 515	-848 382
Balanserat resultat		94 620	-572 584
Årets resultat		<u>-914 895</u>	<u>-1 420 966</u>
Summa eget kapital		<u>87 538 404</u>	<u>85 093 784</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	42 000 000	42 000 000
Leverantörsskulder		625 651	428 925
Skatteskulder		3 581	25 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 258 640	1 296 529
Summa skulder		<u>43 887 872</u>	<u>43 750 782</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>131 426 276</u>	<u>128 844 566</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		50 707 000	50 707 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		50 707 000	50 707 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

m7

HSB brf Långpannan i Stockholm

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	105 753	-533 945
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	583 748	583 851
Inkomstskatt	-11 133	-38 639
Kassaflöde från löpande verksamhet	678 368	11 267
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 649 610	2 052 766
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	137 090	-25 964
Kassaflöde från löpande verksamhet	-834 152	2 038 069
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-54 895
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-54 895
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	2 350 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 350 000	0
Årets kassaflöde	1 515 848	1 983 174
Likvida medel vid årets början	4 944 873	2 961 699
Likvida medel vid årets slut	6 460 721	4 944 873

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB brf Långpannan i Stockholm**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 3-5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivärdet regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningen har inget skattemässigt underskott

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	* 157 980	100 000
Sociala kostnader	21 993	33 239
	<u>179 973</u>	<u>133 239</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 800	5 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	935	0
Sociala kostnader	303	0
	<u>1 238</u>	<u>0</u>
Totalt	186 011	138 239

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

* I 2008 års bokslut var styrelsearvodet för lågt beräknat med 27 980 kr.
2009 års styrelsearvode var 130 000 kr resterande 27 980 avser år 2008.

HSB brf Långpannan i Stockholm

		2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Noter			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 346 411	6 202 262
	Hyrer	1 832 729	1 791 406
	Övriga intäkter	366 219	361 777
	Bruttoomsättning	8 545 359	8 355 445
	Avgifts- och hyresbortfall	-16 524	-8 120
	Hyresförluster	-25	-1 127
		8 528 810	8 346 198
Not 2	Drift		
	* Personalkostnader	192 311	141 239
	Fastighetsskötsel och lokalvård	638 567	573 034
	Reparationer	626 260	915 709
	El	285 680	277 855
	Uppvärmning	1 634 803	1 508 446
	Vatten	289 265	299 805
	Sophämtning	175 643	153 494
	Fastighetsförsäkring	90 141	87 626
	Kabel-TV	128 110	138 500
	Övriga avgifter	190 445	156 538
	Förvaltningsarvoden	289 104	272 998
	Tomträttsavgäld	488 964	458 028
	Övriga driftskostnader	338 207	161 160
		5 367 500	5 144 433
	* I 2008 års bokslut var styrelseavodet för lågt beräknat med 27 980 kr. 2009 års styrelsearvode var 130 000 kr resterande 27 980 avser år 2008.		
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	368 284	360 339
	Om- och tillbyggnad	201 248	201 248
	Inventarier	14 216	22 264
		583 748	583 851
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	14 075	54 609
	Ränteintäkter skattekonto	0	-183
	Specialinlåning	26 968	79 866
	Övriga ränteintäkter	1 307	3 520
		42 350	137 812
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 647 865	1 934 040
	Övriga räntekostnader	915	1 463
		1 648 780	1 935 503

HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	125 652 026	125 652 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 652 026	125 652 026
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 083 591	-1 522 004
Årets avskrivningar	-569 532	-561 587
Utgående avskrivningar	-2 653 123	-2 083 591
Bokfört värde	122 998 903	123 568 435
Taxeringsvärde		
Byggnader	76 225 000	76 225 000
Mark	44 144 000	44 144 000
	120 369 000	120 369 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	107 328	52 433
Avyttringar/utrangeringar	-40 243	0
Årets investeringar	0	54 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 085	107 328
Ingående avskrivningar	-58 936	-36 672
Årets avskrivningar	-14 216	-22 264
Avyttringar/utrangeringar	40 243	0
Utgående avskrivningar	-32 909	-58 936
Bokfört värde	34 176	48 392
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	801
HSB Försäkring	92 731	0
Upplåtelseavgift	4 524	4 524
	97 255	5 325
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Tomträttsavgäld	129 975	114 507
Fastighetsförsäkring	92 731	90 141
Arvode ekonomisk och administrativ förvaltning	66 723	0
Serviceavtal	16 322	0
Vatten	11 951	12 283
Bredband	0	58 560
Övriga förutbetalda kostnader	4 952	0
Ränta specialinlåning	3 793	0
	326 447	275 491
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	1 500 000	0
	1 500 000	0
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Swedbank	62 560	62 663
	67 560	67 663

MY

HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter

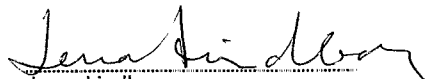
2009-12-31

2008-12-31

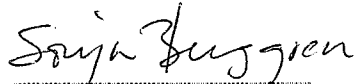
Stockholm, den 2010 04 16

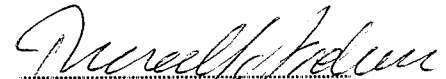

Andreas Winberg


Eira Fuchs

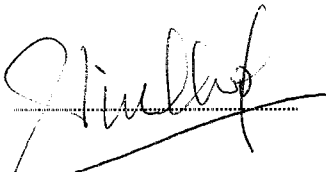

Lena Lindborg


Marie-Louise Holmlund


Sonja Berggren


Thoralf Axelsson

Vår revisionsberättelse har 27 - 04 - 2010 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
DEK TINKHO F


Mikael Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Långpannan i Stockholm

Organisationsnummer 769609-7448

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB brf Långpannan i Stockholm för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

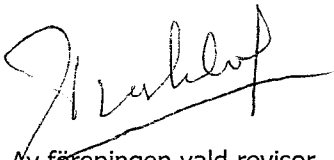
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

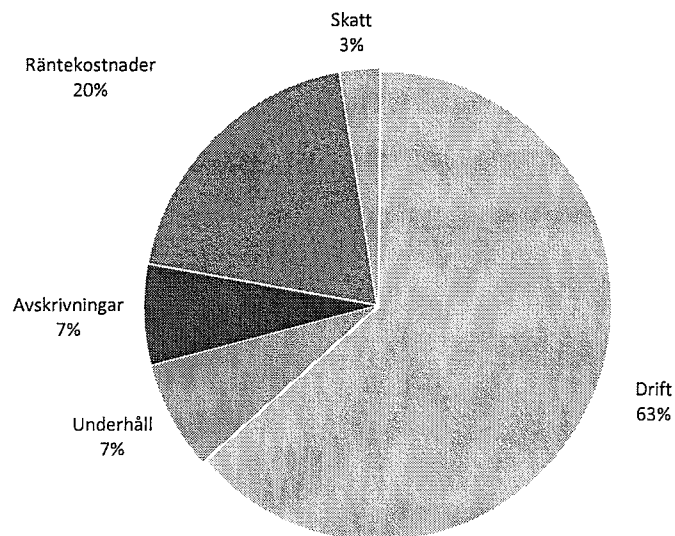
Stockholm den


Av föreningen vald revisor
DICK TINKHOF

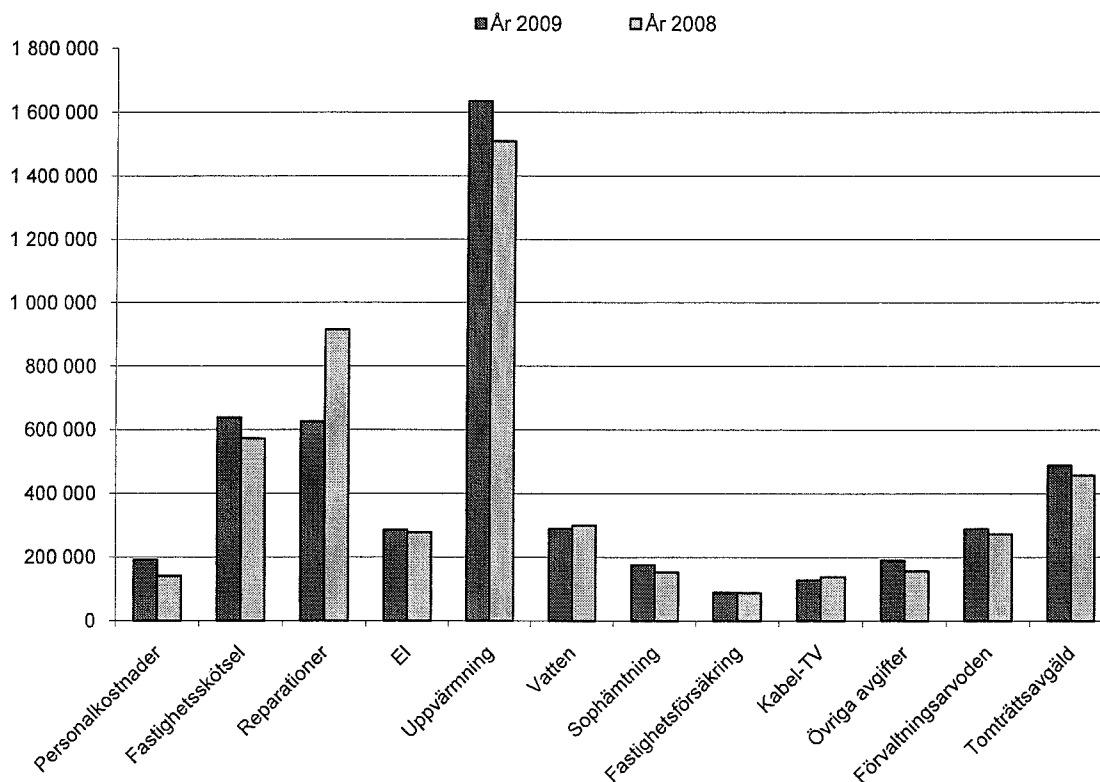

Mikael Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB brf Långpannan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





STADGAR för HSB Bostadsrättsförening Långpannan i Stockholm

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Långpannan i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Samverkan

§ 3

Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen.

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 7

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 9

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

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skal till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Kallelse

§ 10

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a. föreningens försättning i likvidation eller
 - b. föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 11

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

Dagordning

§ 12

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämmeordförande
2. anmälan av stämmeordförandens val av protokollsförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämmeordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behöven skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor/er och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderligt val av representation i HSB
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen

Röstning

§ 13

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 14

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall företräda skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall förete i original och gälla högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§ 15

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Valberedning

§ 16

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Styrelse

§ 17

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år.

Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandatiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 18

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutsförmåga

§ 19

Styrelsen är beslutsförmåga när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 20

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 30.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomt.

Revisor

§ 21

Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 22

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 23

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan

§ 24

Styrelsen skall 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 skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 25

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 24.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Försäkringen för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag. Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 30. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, chuttag och fasta armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme. Nyinstallation kräver styrelsens tillstånd,
- handduktork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handduktork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§ 27

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 26 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 28

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 29

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt löstöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 30

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar, ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avser i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 31

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB och såvitt gäller p 2 och 3 även av HSB Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomrätt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar. Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 15.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Upplösning

§ 32

Om föreningen upplöses skall behålla tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor 2008-11-12 och 2009-05-05

Marie-Louise Holmlund
Eva Tuohi

Firmatecknarnas namnteckningar

Godkännes
HSB Stockholm ek. för.

Charlotte Axelsson

Charlotte Axelsson

Anders Svensson

Thomas Karlsson

Firmatecknarnas namnteckningar beviljas

Godkännes
HSB Riksförbund ek för

Enligt fullmakt

Firmatecknarnas namnteckningar