



# Årsredovisning 2021







# Kallelse

## föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening LÅNGPANNAN i Stockholm kallas härmed till

### **ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**TID:** 24 MAJ 2022 KL 1900

**PLATS:** VÅRFRUKYRKAN

*Fruängens kyrkogata 3*

### **DAGORDNING**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmäla ärenden som angivits i kallelsen
  1. Individuella avgifter
  2. Föreningens trivselregler
25. Föreningsstämmans avslutande

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens maka eller sambo eller om ombudet är medlem i föreningen. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företräds genom fullmakt. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

### **Styrelsen brf. Långpannan**

Vid frågor kontakta styrelsen via kontaktformuläret på hemsidan [www.hannarydh.se](http://www.hannarydh.se)  
eller via e-post [styrelsen@hannarydh.se](mailto:styrelsen@hannarydh.se)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Långpannan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769609-7448 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2003. Fastigheten Baretten 1 1 förvärvades 2003-04-08. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Baretten 1 1		1970
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
163	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10521
17	lägenheter (hyresrätt)	1030
<b>Totalt 180 objekt</b>		<b>11551</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 72 st 2 rok, 65 st 3 rok, 9 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Staffan Törnqvist	Ordförande	2008-05-05	
Lena Lindborg	Ledamot	2006-10-01	
Marie-Louise Holmlund	Ledamot	2003-04-08	
Eira Fuchs	Ledamot	2004-05-26	
Thoralf Axelsson	Ledamot	2007-05-07	
Dejan Vranjes	Ledamot	2015-05-05	
Veronica Agnoletto	Ledamot	2016-06-02	
Lena Floser	Suppleant	2018-05-29	2021-06-21
Anders Elmgren	Suppleant	2016-06-02	
Robin Hessling	Suppleant	2020-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dejan Vranjes, Marie-Louise Holmlund & Staffan Törnqvist (ledamöter). Anders Elmgren & Robin Hessling (suppleanter). Lena Floser (suppleant) avgick under året i samband med att hon flyttade.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marie-Louise Holmlund, Eira Fuchs, Veronica Agnoletto, Staffan Törnqvist.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Carina Vässblad med Rose-Marie Ottosson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Sonja Berggren (sammankallande) och Rigmor Thorhard, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. På stämman deltog 37 medlemmar, varav 5 på plats och 32 via poströst.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-04-26.

Under 2021 slutfördes renoveringarna av entréerna och portarna byttes ut. Även en omfattande värmejustering av samtliga radiatorer som dessutom fått nya termostat. Detta har resulterat i en jämnare inomhustemperatur i lägenheterna.

Utöver detta installerades ytterligare 20 st laddstolpar för elbilar under sommaren, för detta har föreningen fått bidrag av Naturvårdsverket.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Installation av laddstolpar för elbilar på 7 parkeringsplatser.
2019	Samtliga fönster & balkongdörrar byttes ut.
2018	Installation av porttelefoner och nytt låssystem.
2016-2017	Renovering av alla balkonger och taket byttes ut.
2014	Nyinstallation av sekundär värmeväxlare i undercentralen i hus 5.
2013	Utomhusbelysningen på gård och parkering ut bytt till LED armatur.
2013	Frånluftsfläktarna på vinden utbyta.
2013	Nyinstallation av primär värmeväxlare i undercentral i hus 1.
2011	Renovering av trapphus samt utbyte till rörelse aktiverad LED belysning.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under året kommer vi att måla om putssockeln runt alla hus.

Succesiv renovering och förnyelse av innergårdarna inklusive planeringarna.

Fortsatt miljö och hållbarhetsarbete när det gäller energiminskning och energibehov samt göra hållbara långsiktiga inköp.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 223 och under året har det tillkommit 19 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 222.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	58	206	124	248	101
Skuldsättning, kr/kvm	4 156	4 156	4 156	4 156	3 360
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	183	170	187	195	193
Driftskostnad, kr/kvm	713	543	593	583	614
Årsavgifter, kr/kvm	743	722	715	710	699
Totala intäkter, kr/kvm	799	783	775	837	814
Nettoomsättning, tkr	9 756	9 547	9 422	10 188	9 893
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 349	-1 272	-3 506	-1 650	-3 550
Soliditet, %	63	64	65	64	69

**Sparande:**

Definition: 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.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 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:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	84 133 917	0	0	84 133 917
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	25 589 656	0	0	25 589 656
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	429 738	0	274 931	704 669
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>110 153 311</b>	<b>0</b>	<b>274 931</b>	<b>110 428 242</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-13 873 548	-1 271 584	-274 931	-15 420 063
Årets resultat, kr	-1 271 584	1 271 584	-3 349 001	-3 349 001
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-15 145 132</b>	<b>0</b>	<b>-3 623 932</b>	<b>-18 769 064</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>95 008 179</b>	<b>0</b>	<b>-3 349 001</b>	<b>91 659 178</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 871 000 kr samt ianspråktagande skett med 596 069 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 145 132
Årets resultat, kr	-3 349 001
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-18 494 133</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-871 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	596 069
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-18 769 064</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter





Org Nr: 769609-7448

# Styrelsen för HSB brf Långpannan i Stockholm

Org.nr: 769609-7448

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 756 173	9 547 286
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 311 627	-6 186 958
Övriga externa kostnader	Not 3	-161 626	-192 461
Planerat underhåll		-596 069	-412 262
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-231 405	-251 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 465 593</u>	<u>-3 368 948</u>
Summa rörelsekostnader		-12 766 319	-10 412 072
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 010 146</b>	<b>-864 786</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 521	11 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-340 376</u>	<u>-417 906</u>
Summa finansiella poster		-338 855	-406 798
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 349 001</b>	<b>-1 271 584</b>

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	135 935 768	139 111 966
Pågående nyanläggningar	Not 8	6 241 635	6 031 613
		<u>142 177 403</u>	<u>145 143 579</u>
Summa anläggningstillgångar		142 177 403	145 143 579
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		946	5 478
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 890 104	1 459 241
Övriga fordringar	Not 9	886	898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	267 027	705 939
		<u>3 158 962</u>	<u>2 171 556</u>
Summa omsättningstillgångar		3 158 962	2 171 556
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>145 336 365</u></b>	<b><u>147 315 136</u></b>

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	84 133 917	84 133 917
Upplåtelseavgifter	25 589 656	25 589 656
Yttre underhållsfond	704 669	429 738
	<u>110 428 242</u>	<u>110 153 311</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-15 420 063	-13 873 548
Årets resultat	-3 349 001	-1 271 584
	<u>-18 769 064</u>	<u>-15 145 132</u>
Summa eget kapital	<u>91 659 178</u>	<u>95 008 179</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>41 000 000</u>	<u>40 707 000</u>
	41 000 000	40 707 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 707 000	10 000 000
Leverantörsskulder	54 587	272 390
Skatteskulder	15 660	10 230
Övriga skulder	Not 13 3 323	939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>2 896 617</u>	<u>1 316 397</u>
	12 677 187	11 599 956
Summa skulder	53 677 187	52 306 956
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>145 336 365</u></b>	<b><u>147 315 136</u></b>

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 349 001	-1 271 584
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 465 593	3 368 948
Kassaflöde från löpande verksamhet	116 591	2 097 364
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	443 456	43 843
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 370 231	-287 356
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 930 278	1 853 851
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-499 416	-9 290 932
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-499 416	-9 290 932
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 430 862</b>	<b>-7 437 081</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 459 241</b>	<b>8 896 322</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 890 104</b>	<b>1 459 241</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB brf Långpannan i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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 och har under året skrivits av med 2,04 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



## HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	7 818 492	7 594 050
Individuell mätning el	6 871	0
Hyror	1 412 915	1 380 403
Bredband	7 680	7 680
Övriga intäkter	557 525	576 336
Bruttoomsättning	<u>9 803 483</u>	<u>9 558 469</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-47 146	-11 183
Hyresförluster	-164	0
	<b>9 756 173</b>	<b>9 547 286</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 247 768	1 072 069
Reparationer	2 128 382	459 499
El	331 152	240 288
Uppvärmning	1 572 937	1 485 123
Vatten	340 262	342 950
Sophämtning	176 714	152 564
Fastighetsförsäkring	313 326	292 243
Kabel-TV och bredband	399 779	590 434
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	266 119	260 689
Förvaltningsarvoden	518 669	506 900
Tomträttsavgäld	962 425	734 300
Övriga driftkostnader	54 095	49 899
	<b>8 311 627</b>	<b>6 186 958</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Hyror och arrenden	0	3 688
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 048	43 705
Administrationskostnader	52 491	33 462
Extern revision	22 750	22 250
Konsultkostnader	0	59 232
Medlemsavgifter	32 337	30 124
	<b>161 626</b>	<b>192 461</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	190 401	189 200
Revisionsarvode	5 950	5 913
Övriga arvoden	5 950	5 912
Löner och övriga ersättningar	0	3 132
Sociala avgifter	29 104	47 285
	<b>231 405</b>	<b>251 442</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	978	2 095
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	8 375
Övriga ränteintäkter	543	638
	<b>1 521</b>	<b>11 108</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	338 439	416 496
Övriga räntekostnader	1 937	1 410
	<b>340 376</b>	<b>417 906</b>

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	164 884 089	161 587 270
Årets investeringar	289 394	3 296 819
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 173 483</b>	<b>164 884 089</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-25 772 123	-22 403 175
Årets avskrivningar	-3 465 593	-3 368 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 237 715</b>	<b>-25 772 123</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>135 935 768</b>	<b>139 111 966</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	204 000	204 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	121 000 000	121 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>246 204 000</b>	<b>246 204 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 031 613	37 500
Årets investeringar	210 022	5 994 113
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 241 635</b>	<b>6 031 613</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	886	898
	<b>886</b>	<b>898</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	267 027	705 939
	<b>267 027</b>	<b>705 939</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB brf Långpannan i Stockholm**

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
<b>Not 11</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758223925	0,49%	2024-03-28	10 000 000	0
Nordea	39788854818	0,34%	2023-09-26	6 000 000	0
Nordea	39788950442	0,94%	2024-11-20	10 000 000	0
Stadshypotek AB	130047	1,21%	2022-09-30	9 707 000	0
Stadshypotek AB	334304	0,65%	2025-12-20	15 000 000	0
				50 707 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				50 707 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>41 000 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			50 707 000	50 707 000
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld			9 707 000	10 000 000
				<b>9 707 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Momsskuld			1 657	0
	Källskatt			0	939
	Övriga kortfristiga skulder			1 666	0
				<b>3 323</b>	<b>939</b>
<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			15 653	33 747
	Förutbetalda hyror och avgifter			866 226	844 323
	Övriga upplupna kostnader			2 014 738	438 327
				<b>2 896 617</b>	<b>1 316 397</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



## HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter

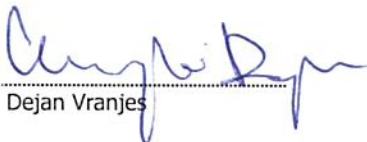
2021-12-31 2020-12-31

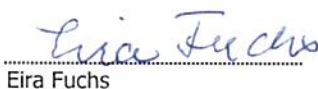
### Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 8/5-2022

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

  
Dejan Vranjes

  
Eira Fuchs

  
Lena Lindborg

  
Marie-Louise Holmlund

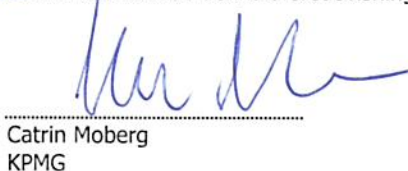
  
Staffan Törnqvist

  
Thoralf Axelsson

  
Veronica Agnoletto

Vår revisionsberättelse har 9/5-2022 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Carina Vässblad

  
Catrin Moberg  
KPMG

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Långpannan i Stockholm, org. nr 769609-7448

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Långpannan i Stockholm för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Långpannan i Stockholm för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2022

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Carina Vässblad

Förtroendevald revisor



# Stadgar 2018





HSB – där möjligheterna bor

# HSB NORMALSTADGAR 2011 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LÅNGPANNAN I STOCKHOLM

## **Anpassningar av dessa stadgar**

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: §§ 5, 11, 12, 17.16, 17.23, 21, 22, 27, 31.4 och 32.5

Registrerades av Bolagsverket 2018-05-24

## Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN .....	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte.....	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål.....	4
§ 3 Samverkan .....	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP .....	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse .....	4
§ 5 Rätt till medlemskap.....	4
Juridiska personer.....	4
§ 6 Andelsförvärv.....	4
§ 7 Familjerättsliga förvärv.....	4
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten .....	5
§ 9 Prövning av medlemskap.....	5
§ 10 Nekat medlemskap .....	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Insats och årsavgift .....	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse .....	5
FÖRENINGSTÄMMAN .....	6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning.....	6
§ 14 Föreningsstämma .....	6
§ 15 Motioner .....	6
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	6
§ 17 Dagordning .....	6
Ordinarie föreningsstämma .....	6
Extra föreningsstämma.....	7
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde .....	7
§ 19 Röstning.....	7
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma .....	7
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	7
§ 21 Styrelse .....	7
§ 22 Konstituering och firmateckning .....	7
§ 23 Beslutförhet.....	7
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	8
§ 25 Revisorer .....	8
§ 26 Valberedning.....	8
FONDERING OCH UNDERHÅLL .....	8

§ 27 Fonder.....	8
Yttre fond.....	8
Inre fond .....	8
§ 28 Underhållsplan.....	8
§ 29 Över- och underskott.....	8
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR .....	9
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning .....	9
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	9
Till lägenheten hör bland annat: .....	9
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar .....	10
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra .....	10
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd .....	10
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	10
§ 36 Avhjälpande av brist .....	10
§ 37 Ingrepp i lägenhet.....	10
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	11
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	11
§ 40 Andrahandsupplåtelse.....	11
§ 41 Inrymma utomstående .....	11
§ 42 Ändamål med bostadsrätten .....	11
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt .....	12
§ 44 Förverkandegrunder .....	12
Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser .....	12
§ 45 Vissa meddelanden.....	13
SÄRSKILDA BESLUT .....	14
§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	14
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	14
§ 48 Utträde ur HSB.....	14
§ 49 Upplösning.....	14



# OM FÖRENINGEN

## § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Långpannan i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## § 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

Bostadsrättsföreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper.

# ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

## § 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

## § 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som:

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

## Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

## § 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

## § 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom

sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

### § 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

### § 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

### § 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

## AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### § 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. 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 på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

### § 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett

år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

## FÖRENINGSTÄMMAN

### § 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

### § 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

### § 15 Motioner

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

### § 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

### § 17 Dagordning

#### Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant

21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

### Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

### § 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses inte röstning ha skett.

### § 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

## STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

### § 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

### § 22 Konstituering och firmateckning

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

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

### § 23 Beslutförhet

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

## § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

## § 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

## § 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

# FONDERING OCH UNDERHÅLL

## § 27 Fonder

### Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

### Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

## § 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

## § 29 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

# BOSTADSRÄTTSSFRÅGOR

## § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet

## § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

### Till lägenheten hör bland annat:

1. 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
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporstin,

köksinredning, vittvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall

- anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, gångjärn, beslag, brevkast, lås inklusive nycklar, nyckeltub, handtag m m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
11. eldstäder och braskaminer
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
13. säkringskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten

enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

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 ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

### **§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket

### **§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra**

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.

### **§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd**

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### **§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet**

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### **§ 36 Avhjälpan av brist**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 37 Ingrepp i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

### § 38 Användning av bostadsrätten

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

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

### § 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen

ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

### § 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

### § 41 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

### § 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.



### § 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

### § 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

#### 1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet

#### 2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen

#### 3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

#### 4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

#### 5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem

#### 6. Ohyra

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

### 7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler

### 8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta

### 9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

### 10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

### Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

#### Punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

#### Punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

#### **Punkt 2**

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

#### **Punkt 3**

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan

dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

#### **Punkt 7**

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

#### **Punkt 10**

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

#### **§ 45 Vissa meddelanden**

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

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

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## SÄRSKILDA BESLUT

### § 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

### § 47 Särskilda regler för giltigt beslut

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt

2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsföreningar

### § 48 Utträde ur HSB

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

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

### § 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

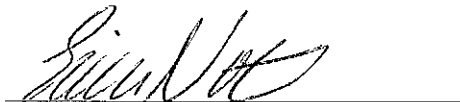
---

Stadgarna antagna vid föreningsstämma 2017-05-23 och 2018-03-20

  
Firmatecknares namnteckningar



Godkännes HSB Stockholm ekonomisk förening

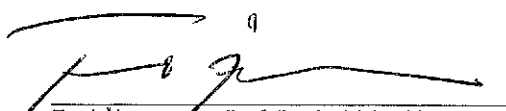


Erica Nordström



Thomas Karlsson

Godkännes HSB Riksförbund ekonomisk förening

  
Fred Åkesson enligt fullmakt 14-08-11



## Valberedningens förslag

### Valberedningens förslag till föreningsstämman 24 maj 2022

Ändring föreslås av styrelsens storlek till 7 ordinarie varav 1 utsedd av HSB och 2 suppleanter.

#### Ordinarie ledamöter 2 år

Dejan Vranjes, port 38 (omval)

Marie-Louise Holmlund, port 6 (omval)

Staffan Törnqvist, port 44 (omval)

#### Suppleanter 1 år

Anders Elmgren, port 36 (omval)

Robin Hessling, port 46 (omval)

#### Kvarsittande ordinarie ledamöter

Eira Fuchs, port 4

Thoralf Axelsson, port 36

Veronica Agnoletto, port 36

#### HSB-ledamot (vald av HSB)

Lena Lindborg

#### Ordinarie revisor 1 år

Anna Ericsson port 26 (nyval)

#### Suppleant revisor 1 år

Rose-Marie Ottosson, port 20 (omval)

Ersättningen till förtroendevalda föreslås vara oförändrad.

Ersättningen följer prisbasbeloppet som för 2022 är 48.300:-.

Till HSB förtroendeorganisation utser styrelsen representanter för föreningen.

Valberedningen Brf. Långpannan den 2022-04-02



## Förslag till beslut individuell debitering

Sedan en tid tillbaka har föreningen vissa individuella avgifter för exempelvis förbrukningen av el vid föreningens elbilsaddstolpar på parkeringen.

Styrelsen ser med fördel på att utveckla dessa mer behovsstyrda möjligheter och ta ut avgift för det man använder istället för att det hamnar på årsavgiften och därmed höjer kostanden för alla boende oavsett användning.

En längre period har avgiften för parkeringen varit avgiftsfri. Detta gör att de som inte använder parkeringen även står för kostnaden föreningen har för parkeringen. Dessutom ser vi fördelen att föreningen kan ha en lägre årsavgift, istället för att höja den för att täcka upp för föreningens ökade kostnader.

Styrelsen vill i dagsläget just undvika höja årsavgiften och istället ta ut en avgift för de som nyttjar parkering. Avgiften är inte satt men tanken är att undersöka och hålla den så låg som möjligt.

Det är mycket att ta i beaktning, så som behovet om fasta parkeringsplatser, extra parkeringsplatser där sådant behov finns, gästparkering och så vidare.

Inga förändringar är tänkta att göras under 2022.

### **Styrelsen föreslår**

*Att föreningsstämman beslutar ge styrelsen mandat att utreda och fatta beslut om avgift för parkeringsplatser.*



# Trivselregler

## För boende i Brf. Långpannan

Vad du behöver tänka på för allas trivsel och trevnad!

Att vara medlem i en bostadsrättsförening är inte bara ett sätt att bo, utan ett sätt att leva. Det innebär att äga husen och utemiljön och att tillsammans ansvara för skötsel, ekonomi och underhåll av fastigheterna och gården. Du äger inte din lägenhet utan du äger en andel av föreningen.

Hälsa på varandra på gården. Det får dessutom ovälkomna gäster att känna sig "uppmärksammade".

Tänk på att ditt golv är din grannes tak. Vid renovering försök att förlägga arbetet på vardagar och inte senare än kl. 19 samt på helger mellan kl. 11-17 dessutom undvika arbete vid storhelger.

Hushållssopor slängs i avsedda behållare på parkeringen (vid Mickelbergsvägen), på samma plats finns även kärl för sortering av matavfall och returpapper. Grovsopor slängs i grovsoprummet på parkeringen (vid Fredrika Bremers gata) där finns kärl för blandavfall, elektronik och batterier. Skrymmande- och farligt avfall kör du själv till återvinningscentralen (i Sättra industriområde) det gäller även avfall du får när du renoverar din lägenhet (renoveringsavfall skall förvaras i byggavfallssäckar och får stå på gården i maximalt 2 dygn).

Använd gärna piskställningarna på gården och skaka exempelvis inte dina mattor från balkongen.

För att sänka föreningens värmekostnader och hålla gårdens djur ute, så hjälp gärna till att hålla portar och dörrar till källare stängda och se till att de går i lås efter dig. Stäng gärna öppna dörrar.

Om något skulle hända är trapphuset är din utrymningsväg. Av brandsäkerhetsskäl får därför inget förvaras i trapphuset, till exempel barnvagnar, cyklar, blommor och mattor.

Det är tillåtet att röka utomhus, men rök inte i anslutning till portarna. Kom dessutom ihåg att inte kasta ut fimpar från balkongen, fönster eller på marken där du står. Ta hand om dem och kasta dem väl släckta i soporna. För allas trevnad tänk på att inte röka så att det drar in i din grannes lägenhet.

På gården finns det gemensamma grillplatser, använd gärna dessa. Det är inte tillåtet av brandsäkerhetsskäl att grilla (med eld) på balkongen. Förvara inte brandfarliga föremål i värme eller direkt solljus.

För att inte plåtarna på balkongräcket ska slitas mer än normalt är det inte tillåtet att ha blomlådor på utsidan av balkongräcket, det är inte heller tillåtet att ha kattrappor eller liknande på utsidan av balkongen.

Det är godkänt att stanna bilen 5 minuter för av-/pålastning på gården, men det är inte godkänt att parkera. Sänk hastigheten för våra barns skull. Stäng bommarna, både när du kör in och ut.

När du tvättat klart städa av maskinerna du använt. Om den som bokat en tid inte börjat tvätta inom 30 minuter är tiden förverkad och för övertas av annan. På lördagar & söndagar är första och sista tiden inställda. Tänk på ljudvolymen i tvättstugan så att tvättstugans närmaste grannar inte störs. Användning av tvättstugan sker på egen risk.

Alla är varmt välkomna på föreningens städdagar vår och höst samt årsstämman i maj/juni.

**Brf. Långpannans styrelse och Föreningsstämma vädjar till alla att respektera och försöka följa dessa trivselregler för allas trevnad.**



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, 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 bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

