ÅRSREDOVISNING 2004

Bostadsrättsföreningen SNÖSÄTRA

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

• I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" X 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

• Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

• Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE

Medlemmar i HSB:s bostadsrättsförening SNÖSÄTRA 229 i Stockholm kallas härmed till :

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Tisdagen den 26 April 2005 klockan 1900
(Från klockan 1830 finns lättare förtäring med dryck)

Plats: Bostadsrättsföreningen Dammen:s lokal , Bäverdammsgränd 82

Dagordning

§ 1 **Föreningsstämmans öppnande**
§ 2 **Val av ordförande vid stämman**
§ 3 **Val av sekreterare vid stämman**
§ 4 **Godkännande av röstlängd inkl. fullmakter**
§ 5 **Fastställande av dagordningen**
§ 6 **Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet**
§ 7 **Fråga om kallelse behörigen har skett**
§ 8 **Styrelsens årsredovisning och verksamhetsuppföljning**
§ 9 **Revisorernas berättelse**
§ 10 **Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen**
§ 11 **Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen**
§ 12 **Styrelsens verksamhetsplanering**
§ 13 **Certifieringsrevisorns utlåtande**
§ 14 **Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen**
§ 15 **Fråga om föreningsledning**
§ 16 **Fråga om arvoden och ramar för styrelsens rätt att besluta om arvoden och ersättningar till styrelseledamöter och andra funktionärer i bostadsrättsföreningen**
§ 17 **Fråga om upprustning av innergård och entreprenörskap**
§ 18 **Fråga avseende inriktningsmål för föreningen**
§ 19 **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
§ 20 **Val av revisor och suppleant**
§ 21 **Val av valberedning**
§ 22 **Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB**
§ 23 **Övriga anmälda ärenden**
- **Motioner**

§ 24 **Stämmans avslutande**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgör sina förpliktelser gentemot föreningen. Fysisk person får utöva sin röstträtt via ombud. Endast medlemmens make, maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombudet ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses förutom make, maka, sambo också förälder, syskon och barn.

Välkomna till föreningsstämma !

Styrelsen

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Snösätra nr 229 i Stockholm med organisations nummer 716417-7995, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01 till 2004-12-31.

Föreningen bildades 1982-04-16 och registrerades 1982-07-05

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna kvarteret Bäverkolonin nr 3 i Vantörs församling. Av föreningens 74 lägenheter upplåts samtliga 74 med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar sam försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2004-09-14 och 09-16

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-04-27. På föreningsstämman deltog 27 ordinarie medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2004-11-30 och avhandlade införande av nya stadgar.
På extrastämman deltog 18 ordinarie medlemmar.

Styrelsen

Föreningsstämman 2004 beslöt att antalet ordinarie medlemmar valda av föreningen skulle uppgå till 5 stycken.
Efter årsstämman 2004 bestod styrelsen av följande personer.

Lars Nyblom	Ordförande
Lennart Fliesager	Vice ordförande
Hans Gunnarsson	Sekreterare
Kerstin Falne	Ledamot
Christian Larsson	Ledamot
Björn Larsson	HSB ledamot, utsedd av HSB Stockholm
P G Bornold	Suppleant
Kibebe Tsehai	Suppleant
Monica Reisner	HSB Suppleant

Revisorer

Revisorer har varit Jörgen Nyberg med Terko Worku som suppleant, valda av föreningen samt BO Revision, valda av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Ombud vid distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 32 har varit Glenn Woods och Kerstin Falne. Suppleant har varit Hans Gunnarsson

.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Liisa Casserborg, sammankallande och Glenn Woods samt Marianne Karnehammar.

Sammanträden

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 1 konstituerande möte, 15 protokollförda ordinarie sammanträden, samt 3 ej protokollförda arbetsmöten.

Styrelsen har genomfört en intern arbetskonferens I mitten av november med Silja Line. Konferensen behandlade planering och organisation, underhållsplan och ekonomi.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens totalt 74 lägenheter har 5 st överlåtelse skett under året.

Lägenheter	2 or	3 or	4 or	5 or	Totalt
Antal	21 st	22 st	24 st	7 st	74 st
Yta tot	1 379,5 m^2	1 823,5 m^2	2 317,0 m^2	767,0 m^2	6 287 m^2
Snittavgift	4 387 kr	5 273 kr	6 097 kr	6 809 kr	767 kr/ m^2

Förvaltning

Administrativ förvaltning har skötts av HSB Stockholm
Förvaltare har varit Sabine Lundstedt HSB Stockholm
Föreningens fastighetsskötsel har under året hanterats av Energihantverkarna.
Föreningsvärd har varit Marianne Karnehammar.
Föreningens skötsel av yttre och inre gård har genomförts av de egna förenings- och medlemsutskotten. Avtal för snöröjning har dock tecknats med HSB Stockholm / Mark fr.o.m. hösten 2004.

Certifieringsprocessen.

Syftet med HSB certifiering är att kvalitetssäkra bostadsrättsföreningar genom att tillhandahålla hjälpmedel så att styrelsen lättare kan säkerställa värden och kvalitet.

För att få kalla sig certifierad ställs följande krav på en bostadsrättsförening;

- En utbildad styrelse
- En verksamhetsplan för kommande år
- En underhållsplan för föreningens fastigheter
- Att avsättning till yttre fond har skett enligt rekommenderad plan
- Ekonomisk planering och prognos. Även planering på 5 års sikt
- Att uppföljning av verksamheter genomförts
- Att föreningens årsredovisning uppfyller erforderliga krav
- Att föreningsstämman genomförs med utökad dagordning
- Specifikation av lån
- Informationskrav till medlemmar
- Riskanalys

Att "certifiera sig" innebär att en utomstående organisation / enhet granskar **hur och att** föreningen lever upp till de ställda kraven. Kraven (enligt ovan) redovisas i korthet här nedan;

Föreningens cerifieringsprocess

- Föreningen har strävat att arbeta i enlighet med certifieringskrav sedan 2002
- Certifieringen påbörjades mer betonat vid föregående års föreningsstämma med inriktning att nå certifiering under 2004.
- År 2005 fullföljs certifieringsprocessen och föreningen bedöms erhålla certifikatbevis under sommaren 2005.

Utbildad styrelse

Under året har följande ledamöter genomgått HSB kurs för certifieringskrav som förnyad och repeterad kunskap.
Lars Nyblom
Lennart Flisager
Kerstin Falne
Christian Larsson
Marianne Karnehammar
Av föreningens utbildade bedöms minst tre ledamöter kvarstannar under näskommande år.

Riskanalys och certifieringsgranskning innebär att medlemmarna uppmärksammas på om någon kostnadsdel i föreningen är speciell känslig. I en bedömning om framtiden ingår alltid osäkerhetsfaktorer. Revisorns uppgift är att värdera och rangordna osäkerheterna och "flagga" för de faktorer som kan ge föreningen obehagliga överraskningar. Riskanalysen utförs av BoRevision och bygger på budget, årsredovisning, underhållsplan, femårs-prognos och revisionsberättelse.

Övriga Aktiviteter och verksamheter

Medlemsutskottet
Uppgift i medlemsutskottet:
Vår huvudsakliga uppgift var och är att handha frågor och bereda ärenden samt att föreslå åtgärder för att främja, stimulera och utveckla studie samt fritidsaktiviteterna här i vår bostadsrättsförening.

Det har genomförts på följande sätt under verksamhetsperioden fram till december 2004.

Månad	Aktivitet
Januari	Medlemsutskottet hade utvärdering med styrelsen där vi bl a redovisade vår planering för 2004.
Februari	Externt företag inbjuden för att visa och informera om säkerhetsdörrar
Mars	Föreningsmöte på grund av avtals ändringar i bostadsrättslagen i samband med detta stod vi för kaffe och bullar.
April	Vårens städdagar genomfördes. Dagen avslutades med korvgrillning och utdelning av "lotterivinster". Dags för årsstämman som blev välbesökt, där vi serverade enklare tilltugg och dryck inkl. läsk till barnen.
Juni	Och så var det äntligen dags för Grillfesten där tillströmning av grillsugna ökar år från år. Vi står för inköp av smör, bröd och grillkol. I år var det extra festlig Midsommarfest då vår föreningsvärd även hade fixat en fin majstång så gårdens barn kunde få dansa runt. Ett 40-tal hade slutit upp till denna fest, där vi köpte in smör, bröd och tårta som beställts från vår duktiga konditor på gården.
Juli	Semesterdags .
Augusti	Kräftfest - ett 50-tal vuxna + barn samlades för att gemensamt äta medhavda kräftor, Tillbehören som smör, bröd och ost anskaffades.
November	Den 14 var det dags för höststädning. Tyvärr ställde endast ett fåtal av gårdens medlemmar upp för denna övning. Den 20:e var också bokad för gårdsstädning men nu var marken täckt av snö så städningen blev inställd.
December	Det var många som samlades på kullen där marschaller lyste upp Denna regniga eftermiddag. Vi serverade kaffe, saft och saffransbullar. Medan vi värmde oss med glögg och pepparkakor delades julklappar ut.

Föreningsutskottet

Tre städdagar har genomförts.
Sommarblommor har köpts in och planterats i trälådorna på muren. Buskar har anskaffats och placerats vid ingång rondell.

Utrustning för utlåning har nyttjats i liten omfattning.
Det finns en verktygslåda med hammare, skruvmejslar, kombinationstång, vattenpass, måttstock, m.m. Även skruv och plugg finns som förbrukningsmateriel.

Inventering av 68:an, maskinförråd och källarförråd har genomförts.

Gräsklippning och vattning på kullen samt gräsklippning i vissa stråk på baksidan.
Rensning av källargångar och förråd genomförd i samband med första städdagen på hösten.

Garagesamfälligheten

Garage

Föreningens representant har varit Per Rosenvik. Uppgiften har varit att på uppdrag av styrelsen bevaka föreningens intressen genom att framföra synpunkter och önskemål, samt att följa upp framställda krav. Förhandla med Familjebostäder i tekniska och ekonomiska frågor, beträffande underhåll av garagebyggnaden och grovsoprum.

Under 2004 har av säkerhetsskäl uppsatts förbättrad rörelsestyrd belysning i besöksparkeringen. Tillsyn med tätare bevakningsturer, vilket infördes 2003 medförde att den markant minskade inbrottsvågen kvarstår. Åverkan på portar har förekommit även i år, men av ringa omfattning. Problem med infartsgolv vilka har ytskador kvarstår. Komplettering av begärd offert med materiel och detaljerad arbetsbeskrivning är begärd och kostnadskalkyl är under utarbetande. Övrigt underhåll med städning och siktbefrämjande buskröjning är lika som föregående år. P.g.a misskötsel är Stockholms Parkering uppsagda och nytt avtal har skrivits med Stockholm Car Park fr.o.m. 1/7 -04. Beträffande uthyrning är samtliga garageplatser belagda. För underhåll och reparation tillförs 57 000 kronor från hyresintäkterna.

Grovsophantering

Grovsophanteringen har bedrivits genom garagesamfälligheten och direkt via Familjebostäder. Lokal har utgjorts av tillbyggnad till garaget. Under året har som tidigare inte tillåtet miljöfarligt gods tillkommit i form av elektronik som datorer, TV-apparater mm. Otillåten tippning av utomstående är ett stort problem som kvarstår trots god information till FB hyresgäster. Renoverings och byggavfall har upphört till stor del. Även detta år är extrakostnaderna onormalt höga (24 720 kronor). Ny sortreringsentreprenör är under upphandling då IL recycling ej fungerar tillfredsställande. Avtal är nu tecknat med Ragnsells, gällande fr.o.m 1/1 -05.

Sopsugsamfälligheten

Föreningens representant har varit Per Rosenvik. Uppgiften har varit att på uppdrag av styrelsen bevaka Brf Snösätras intressen i samråd med Familjebostäder – Stockholmshem – Svenska Bostäder – Wihlborgs Fastighets AB – Brf Dammen samt tre nytillkomna bostadsrättsföreningar : Lerlåset, Axberget och Dörrhaken.
Representant för dessa f.d. Wihlborgsfastigheter är Susanne Beckford.
Under året har förts diskussion om ekonomiska teknikaliteter. Revisionsfirma Ernst o Young's förslag beträffande momsredovisningsteknik är helt avfärdat. Förslag om övertagande av BODAB för fortsatt drift av sopsugsanläggning är att tillsvidare inte anlita BODAB. Idag sköter Envac servicen med gott resultat. I samband med Bjursätragatans ombyggnad har Envac utför om- och nyläggning av ledningssystemet. Kostnad för detta är inkl extra arbete med schakt och provisorisk ledningsdragning under byggnadstiden, för undvikande av manuell sophämtning ca 1,4 Mkr inkl. moms. För täckande av kostnader, beslutades att göre en extra utdebitering om 5 kronor per andelstal i samband med ordinarie utdebitering för tredje kvartalet.

Ytterstadssatsningen
Vår representant utgörs av Per Rosenvik vilken bland annat ingår i trafikgruppen och samverkar med stadsdelsförvaltningen. Denna arbetar med trafikföring för bland annat buss på Bjursätragatan. SL-syd har redan 2002 accepterat att buss kommer att trafikera Bjursätragatan när lägesändring är klar och trafikarbeten på Rågsvedsvägens anslutning till Bjursätragatan är färdigställd. Korsningen kvarstår, vilket skall förses med någon form av rondell sam farthinder.

Medlemsinformation

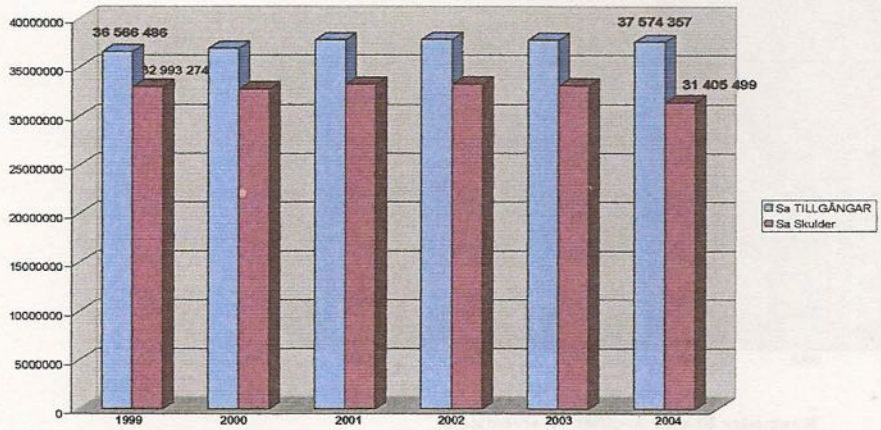
Bävernytt har utkommit med 4 nummer under året. Informationen kommer dels från styrelsen, dels från föreningsvärden samt de båda utskotten medlemsutskottet samt föreningsutskottet.

Utöver Bävernytt har information också kommit direkt från medlemsutskottet med inbjudan till olika evenemang. Föreningsutskottet har informerat om vår- och höststädning.

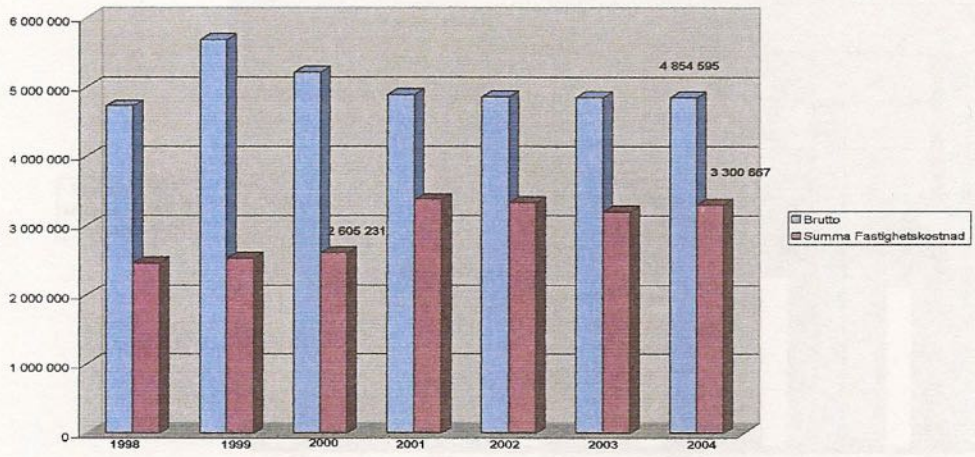
Två anslagstavlor nyttjas också, en vid vardera ingångarna till fastigheten.

DEN EKONOMISKA UTVECKLINGEN SEDD ÖVER TIDEN

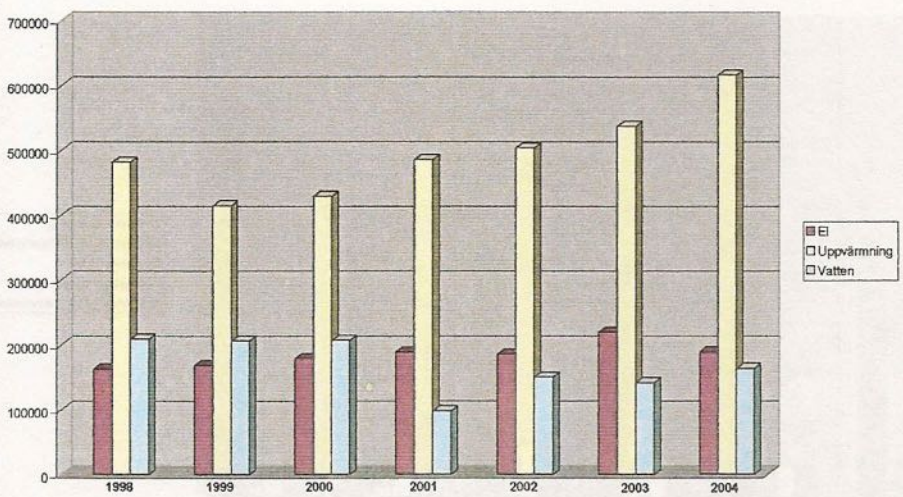
Summa tillgångar och skulder



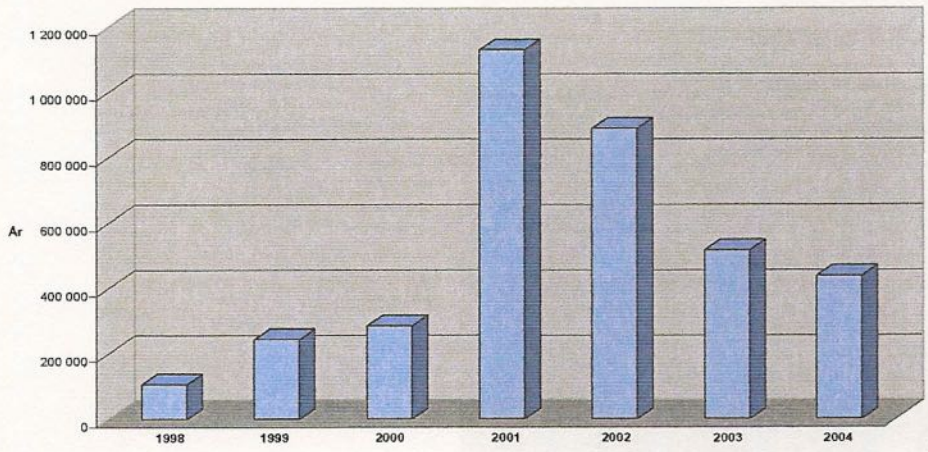
Intäkter och kostnadsutvecklingen



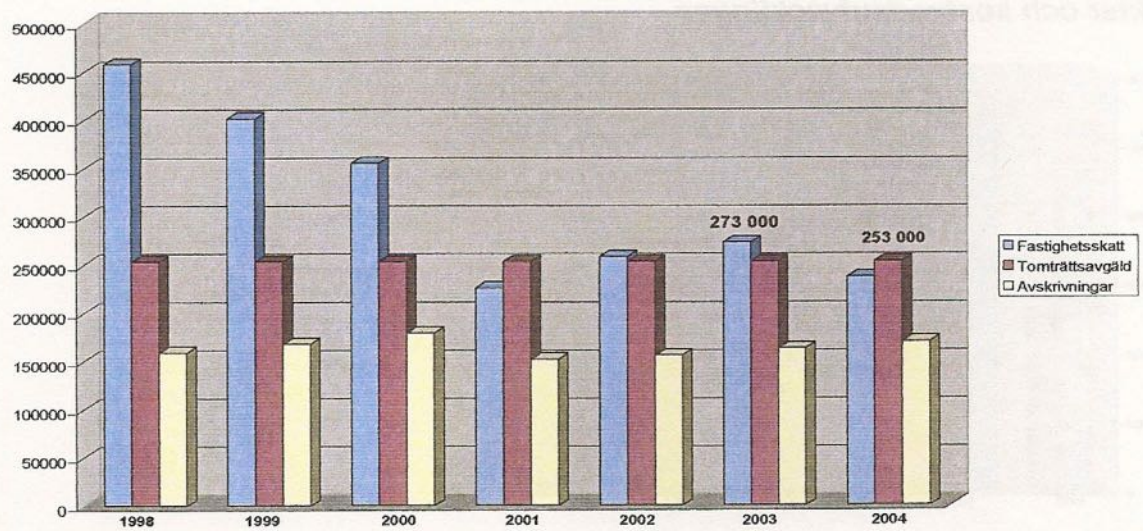
Utgifter Uppvärmning



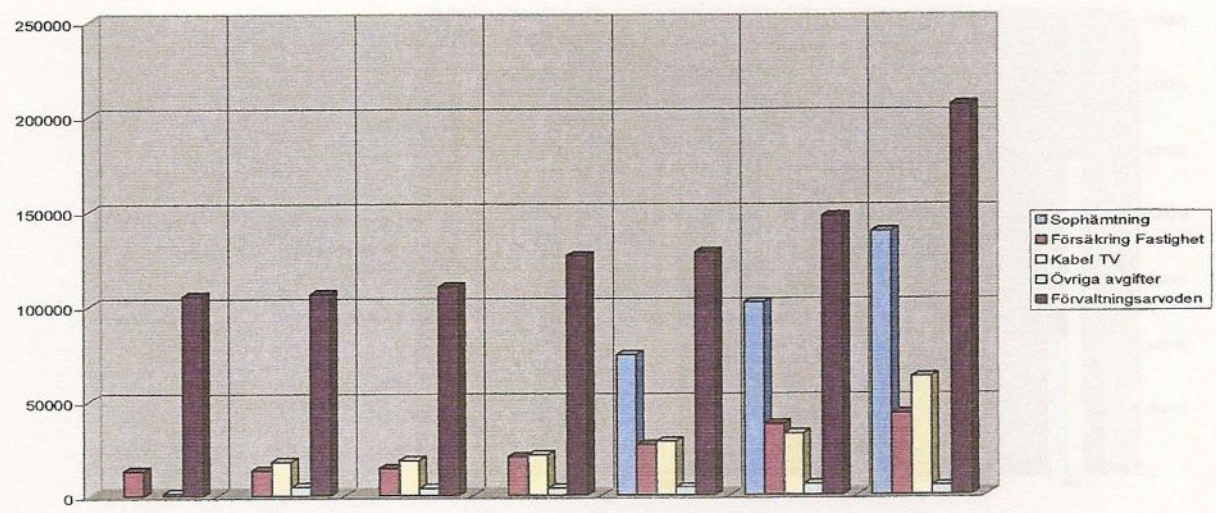
Planerat underhåll



Kostnader Skatter Avgifter Avskrivningar



Diverse kostnader



EKONOMI 2004

Föreningens vinst för år 2004 uppgår till 154.741 kr före avlyft / avsättning till yttre fond.

De främsta budgetavvikelserna är löpande underhåll tvättstuga, vvs sanitet, hiss samt en extra debitering med 35.000 kr för renovering av sopsugsanläggningen.

Det periodiska underhållet uppgår till 437 727 kr, vilket är 116.273 kr lägre än budgeterat.

Fjärrvärmekostnaderna har ökat med 79.167 kr jämfört med föregående år och är cirka 45.000 kr högre än budget. Den ökade kostnaden beror på ökad förbrukning och därmed högre tariffkostnad.
Kostnaden för vatten 163.708 kr är enligt budget.
Kostnaden för el har minskat med 29.800 kr

Räntekostnaderna har minskat med 159.933 kr i samband med omplacering av lån samtidigt har ränteintäkterna minskat med 43.955 kr.

Ekonomisk ställning

Föreningens ekonomi är idag stark och stabil. Likviditeten är god.

HSB Allkonto	488.228 kr	För löpande betalningar
HSB Bank	657.524 kr	Reserv planerade utgifter
Inlåning HSB räntekostnader	2.300.000 kr	Placering för att bl.a. motverka samt för att kunna genomföra större reparationer utan att ta lån.
Stadshypotek	684 kr	Ränteintäkter
Handkassa	6.500 kr	För löpande utgifter
Likvida medel	3.446.436 kr	per 04-12-31
Reserverat	1.290 823 kr	per 03-12-31 för framtida periodiskt underhåll

Kassalikviditet (betalningsförmåga på kort sikt)) är 2,8 (kvoten bör vara över 1)

Kortfristliga fordringar 624.560 + kortsiktiga placeringar 2.300.000 + summa kassa bank 664.709

Levskuld/skatt/upplupna kostnader 1.115.091 + amortering 165.596

Avgifter
Avgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad.

Avtal
Administration och markskötsel(snöröjning) har tecknats med HSB Stockholm. Administrationsavtalet är tecknat på tre år och löper från 2004 till 2007. Snöröjningsavtalet är tecknat på ett år i taget med möjlighet till förlängning. Fastighetsskötaravtalet med Energihantverkarna har av dem sagts upp fr.o.m. 2006 januari.

Ombyggnad och underhåll
Föreningen har en underhållsplan vilken under året har uppdaterats och sträcker sig över en 20 årig period. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Budget för 2005

Budgeten visar på ett resultat om 152 113 kr.

Avser	Planerat 2004	Utfall 2004	Budget 2005
Intäkter	4 853 900	4 854 595	4 892 722
Drift / Löpande Uh	- 2 135 050	-2 203 040	-2 244 157
Planerat underhåll	- 554 000	-437 727	-1 128 209
Fastighetsskatt	- 284 000	-236 997	-237 000
Tomträttsavgäld	- 253 000	-253 000	-253 000
Föreningsavgäld	- 45 400	-45 375	-18 906
Avskrivningar	- 181 700	-169 903	-172 719
Räntekost / intäkter	- 1 468 750	-1 353 812	-1 364 928
Resultat före disp y-fond	- 68 000	154 741	-526 196
Avlyft yttre fond	554 000	437 727	1 128 209
Avsättning yttre fond	-450 000	-450 000	-449 900
RESULTAT EFTER AVLYFT / AVSÄTTNING YTTRE FOND	36 000	142 468	**152 113**
IB yttre fond	1 290 823	1 290 823	1 303 096
UB yttre fond	1 186 823	1 303 096	624 787

Under 2005 planeras avgiftshöjning om 2 % fr.o.m 1/7

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	154.741 kronor
Dispositionsfond	210.194 kronor
Återstår till föreningsstämmans förfogande	364.935 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att av yttre fonden ianspråktas	- 437.727 kronor
att till yttre fond överförs (enligt budget)	450.000 kronor
att balanseras i ny dispositionsfond	352.662 kronor
	364 935 kronor

Resultaträkning

		04-01 - 04-12	03-01 - 03-12
Nettoomsättning	Not 1	**4 854 595**	**4 853 555**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 203 040	-1 995 946
Planerat underhåll	Not 3	-437 727	-517 128
Fastighetsskatt		-236 997	-273 000
Tomträttsavgäld		-253 000	-253 000
Avskrivningar		-169 903	-162 943
Summa fastighetskostnader		-3 300 667	-3 202 017
Bruttoresultat		**1 553 928**	**1 651 538**
Rörelseresultat		**1 553 928**	**1 651 538**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	58 067	102 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 457 254	-1 617 187
Summa finansiella poster		-1 399 187	-1 515 165
Resultat efter finansiella kostnader		**154 741**	**136 373**
Årets resultat		**154 741**	**136 373**

Balansräkning

		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 6	33 864 932	34 015 092
Inventarier	Not 7	119 656	125 104
Summa materiella anläggningstillgångar		33 984 588	34 140 196
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**33 985 088**	**34 140 696**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 678	16 127
Övriga fordringar	Not 9	2 082	2 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	119 572	181 799
Avräkningskonto HSB Stockholm		488 228	673 181
Summa kortfristiga fordringar		624 560	873 163
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 300 000	2 000 000
Kassa och bank			
Föreningssparbanken		657 524	747 907
Bank		685	682
Handkassa		6 500	6 500
Summa kassa och bank		664 709	755 089
Summa omsättningstillgångar		**3 589 269**	**3 628 252**
Summa tillgångar		**37 574 357**	**37 768 948**

Balansräkning

		2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 513 100	4 513 100
Fond för yttre underhåll		1 290 823	1 357 951
Summa Bundet eget kapital		5 803 923	5 871 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		210 194	6 693
Årets resultat		154 741	136 373
Summa fritt eget kapital		364 935	143 066
Summa eget kapital		**6 168 858**	**6 014 117**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	30 290 408	30 455 885
Leverantörsskulder		305 166	385 383
Skatteskulder	Not 14	2 825	36 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	807 100	877 457
Summa skulder		**31 405 499**	**31 754 832**
Summa eget kapital och skulder		**37 574 357**	**37 768 948**
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		31 775 000	31 775 000
Föreningsavgäld		18 906	64 281

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.
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 75-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 3 % och 6 % år.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.
Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).
Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 26 310 995, en ökning med 184 838 jämfört med föregående år.
Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde
Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

Noter		2004-12-31	2003-12-31
	Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Styrelsen		
	Arvode förtroendevalda	94 700	103 336
	Löner och andra ersättningar	1 920	1 600
	Sociala kostnader	26 074	28 591
	Bilersättning, skattefria	470	323
	Utbildning	2 250	34 125
	Kostnader för konferanser	7 679	29 795
	Övrig	0	52
	Summa	133 093	197 822
	Revisorer		
	Föreningsvald	3 000	2 500
	Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	136 093	200 322
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	4 832 160	4 832 160
	Övriga intäkter	22 435	21 395
	Brutto	4 854 595	4 853 555
	Nettoomsättning	4 854 595	4 853 555
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	136 093	200 322
	Fastighetsskötsel och städ	123 373	139 803
	Reparationer	288 418	158 574
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	189 330	219 138
	Uppvärmning	616 289	537 122
	Vatten	163 708	141 505
	Sophämtning	139 075	101 738
	Fastighetsförsäkring	43 224	37 584
	Kabel-TV	62 372	32 444
	Övriga avgifter	4 792	5 722
	Förvaltningsarvoden	206 036	147 367
	Övrig drift	230 330	274 627
	Summa drift och löpande underhåll	2 203 040	1 995 946

Noter

		2004-12-31	2003-12-31

Not 3 Planerat underhåll

Underhåll	437 727	517 128
	437 727	517 128

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	545	2 274
Specialinlåning	47 359	63 816
Övriga ränteintäkter	10 163	35 932
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	58 067	102 022

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 410 461	1 571 812
Räntekostnader övriga	1 418	0
Föreningsavgäld	45 375	45 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 457 254	1 617 187

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	35 021 000	121 290	0,35%	-1 445 821	33 575 179
Ombyggnad	113 434			-113 434	
	291 065	9 702	3,00%	-106 721	184 344
	287 500	19 168	6,00%	-182 090	105 409
	35 712 999	150 160		-1 848 066	33 864 932

Taxeringsvärde

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	29 000 000	42 000 000
Mark	18 400 000	12 600 000
	47 400 000	54 600 000

Not 7 Inventarier

	Anskaffnings-värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Snöslunga	15 333			-15 333	
PC paket	17 539			-17 539	
Portkodlås	104 931			-104 931	
Portkodlås	8 375			-8 375	

Noter 2004-12-31

Lekutrustning	11 250			-11 250	
Dataprogram	23 437			-23 437	
Dator	22 375	4 475	20,0%	-13 425	8 950
Kopiator	31 250	3 125	10,0%	-6 250	25 000
Tvättbokningssyst	57 390	5 739	10,0%	-11 478	45 912
Lekutrustning	35 448	3 545	10,0%	-7 090	28 358
Gräsklippare	14 295	2 859	20,0%	-2 859	11 436
	341 623	19 743		-221 967	119 656

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar HSB	500
	500

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	2 082
Summa övriga fordringar	2 082

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupen ränteintäkt	3 502
Telefon	628
Fastighetsförsäkring	34 579
Tomträttsavgäld	63 250
Kabel TV	16 875
Datakommunikation	738
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 572

Not 11 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar	2 300 000

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2004-01-01	4 513 100	0	1 357 951	6 693	136 373
Disposition enl. stämmobeslut					-136 373
Årets resultat			-67 128	203 501	154 741
Utgående balans 2004-12-31	4 513 100	0	1 290 823	210 194	154 741

Noter 2004-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	519577	5,38%	2005-12-30	4 593 850
Stadshypotek	736995	2,50%	rörlig	4 593 850
Stadshypotek	429320	5,07%	2007-03-01	6 000 000
Stadshypotek	501448	6,32%	2005-09-01	2 082 887
Stadshypotek	501449	6,32%	2005-09-01	926 184
Stadshypotek	751201	4,50%	2009-03-01	5 835 000
Föreningssparbanken	2658632126	4,31%	2006-05-15	6 258 637
Summa skulder till kreditinstitut				30 290 408

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 165 596 per år de kommande fem åren.

Not 14 Övriga skulder

Skatteskulder	2 825
	2 825

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	345 004
Upplupen räntekostnad	60 979
El	20 928
Vatten	150 706
Fjärrvärme	71 269
Löpande underhåll, vvs	2 097
Löpande underhåll, tvätt	5 267
Löpande underhåll, bygg	2 846
Löpande underhåll, ventilation	13983
Löpande underhåll, hiss	6250
Grovsopor	29734
Varuinköp	244
Revision	3742
Upplupen arvode	73336
Upplupna soc avgifter	20715
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	807 100

Stockholm 2005 - 04 - 05

Vår revisionsberättelse har 2005-04-07 avgivits beträffande denna årsredovisning

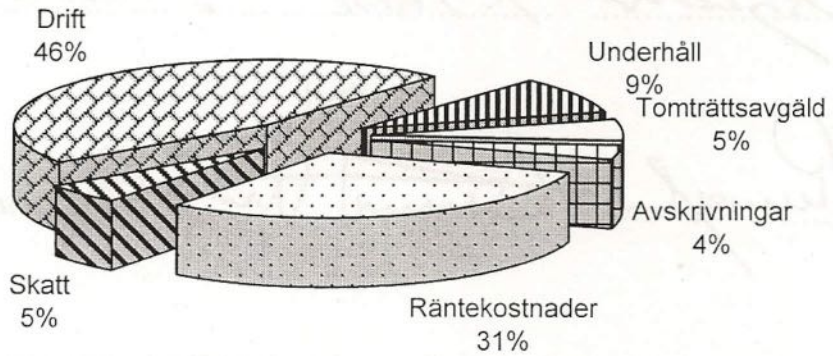
Av föreningen vald revisor

Av BoRevision AB förordnad revisor

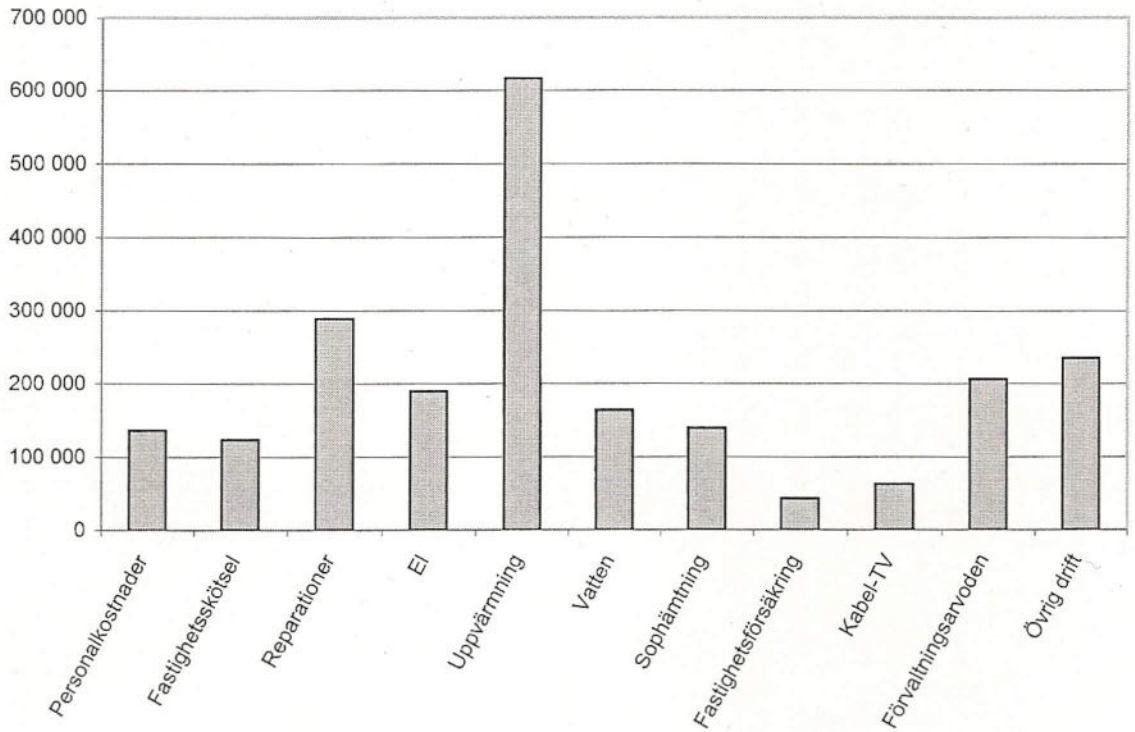
HSB:s Brf Snösätra

Kostnadsfördelning räkenskapsår 2004-12-31

Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Snösätra nr 229 i Stockholm

Org.nr 716417 - 7995

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Snösätra nr 229 i Stockholm för räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31. 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 i rimlig grad 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 därmed 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 7 april 2005

Tekola Worku
Av föreningen vald revisors suppl

Angelica Tiainen
BoRevision AB

Nyckeltal för BRF Snösätra år 2004

HSB Stockholm

Urvalsgrupp 1

Avser presentation I, II och III

HSB-förening:	Stockholm
Byggår:	Mellan 1972 och 1992
Ombyggnadsår:	Samtliga
Antal BRF i urval:	79

Urvalsgrupp 2

Avser presentation IV

Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Klimatskärm:	Modern - f.o.m. byggår 1976
Ventilation:	Fläkt UTAN värmeåtervinning
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Klimatzon:	Kronobergs län och norrut
Antal BRF i urval:	45

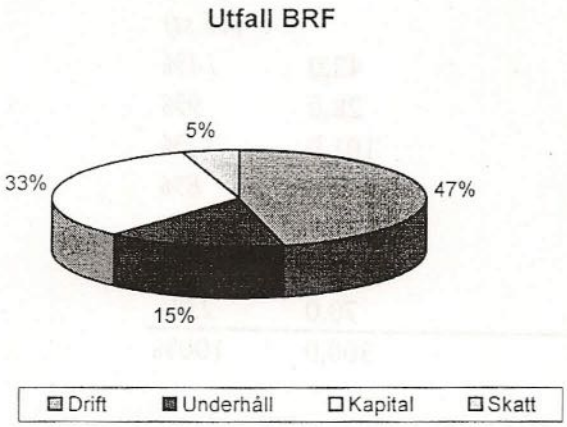
I. Förvaltningsnyckeltal

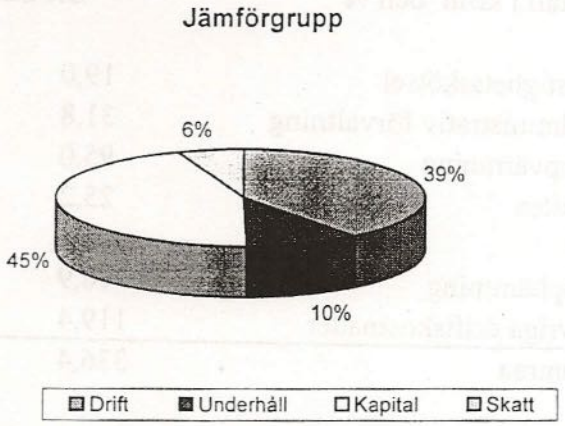
Jämförgruppens notering motsvarar medianvärdet för urvalsgrupp 1.
Nyckeltalen beräknas på summan av arean för bostäder upplåtna som bostadsrätter.

Utfall i kr / m^2	2003	2004	2004 *Jämförgrupp (79 st)*
Intäkter			
Årsavgifter bostäder	-744,6	-744,6	-712,0
Ränteintäkter	-15,7	-9,0	-7,0
Övriga intäkter & intäktsredukt	-3,3	-3,5	-54,0
	-763,6	-757,0	-773,0
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel	21,5	19,0	33,0
Administrativ förvaltning	22,7	31,8	25,0
Uppvärmning	82,8	95,0	86,0
Vatten	21,8	25,2	24,0
El	33,8	29,2	29,0
Sophämtning	11,4	16,9	10,0
Övriga driftskostnader	130,8	119,4	65,0
	324,8	336,4	272,0
Underhållskostnader			
Reparationer, löpande underhål	24,4	44,4	30,0
Planerat underhåll	79,7	67,5	42,0
	104,1	111,9	72,0
Kapitalkostnader			
Ränta fastighetslån	242,2	217,3	270,0
Ränta, övrigt	0,0	0,2	2,0
Räntebidrag	0,0	0,0	-2,0
Andel av totala intäkter	*0,0%*	*0,0%*	*0,3%*
Avskrivningar	25,1	26,2	36,0
	267,3	243,7	306,0
Skatt			
Fastighetsskatt	42,1	36,5	40,0
Inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
	42,1	36,5	40,0
Övriga kostnader	0,0	0,0	1,0

II. Fördelning totala kostnader 2004

Jämförgruppens noteringar avser medianvärdet för resp kostnadsslag i urvalsgrupp 1.
Nyckeltalen beräknas på summan av arean för bostäder upplåtna som bostadsrätter.





Utfall BRF Snösätra

	kkr	%	kr/m^2
Drift	2 183	46%	336,4
Underhåll	726	15%	111,9
Kapital	171	33%	243,7
Skatt	237	5%	36,5
Summa	3 317	100%	728,5

Jämförgrupp

(79 st)	kkr	%	kr/m^2
Drift	3 130	39%	272,0
Underhåll	817	10%	72,0
Kapital	338	44%	306,0
Skatt	368	6%	40,0
Summa	4 653	100%	690,0

III. Finansiella nyckeltal

Jämförgruppens notering motsvarar medianvärdet för urvalsgrupp 1.
Obs! Angivna ytor avser uthyrningsbar bostadsarea upplåtna med bostadsrätt.

		Brf Snösätra	Jämförgrupp *(79 st)*
Fastighetslån per m^2	*kr/m^2*	4 693	6 184
Fastighetslån per medellägenhet	*kr/läg*	400 738	502 229
Snittränta fastighetslån *	*%*	4,94%	5,00%
Medellägenhetens storlek	*m^2*	85,39	81

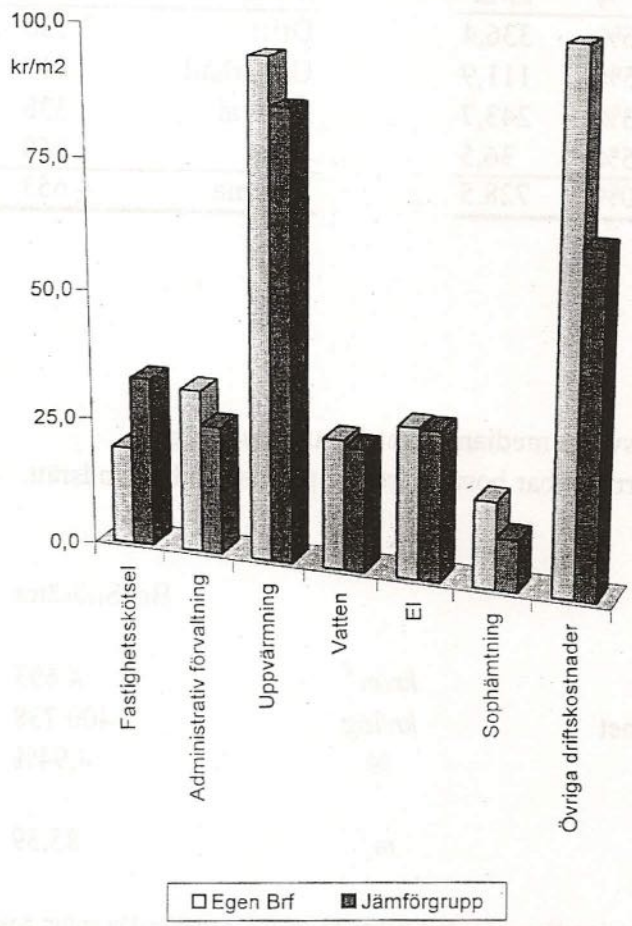
* Beräknat utifrån räntekostnad fastighetslån under året enligt bokslut / fastighetslån enligt bokslut

IV. Fördelning driftskostnader 2004

Jämförgruppens noteringar avser medianvärdet för resp kostnadsslag i urvalsgrupp 2.
Nyckeltalen beräknas på summan av arean för bostäder upplåtna som bostadsrätter.

Utfall i kr/m^2 och %	Brf Snösätra		Jämförgrupp (45 st)	
Fastighetsskötsel	19,0	*6%*	42,0	*14%*
Administrativ förvaltning	31,8	*9%*	28,0	*9%*
Uppvärmning	95,0	*28%*	101,0	*34%*
Vatten	25,2	*7%*	23,0	*8%*
El	29,2	*9%*	27,0	*9%*
Sophämtning	16,9	*5%*	9,0	*3%*
Övriga driftskostnader	119,4	*36%*	70,0	*23%*
Summa	336,4	100%	300,0	100%

Diagrammet illustrerar medianvärdet i jämförgruppen



Fakta om HSB Stockholms Nyckeltal

För att få fram nyckeltal som skall spegla just Er bostadsrättsförening i jämförelse med en urvalsgrupp så har vi valt att visa detta på två sätt.

Ekonomiska nyckeltal baseras på:

byggår
ombyggnadsår
Se presentation I, II och III.

Drift nyckeltal baseras på:

byggnadstyp	- flerbostadshus eller småhus
klimatskärm	- typ av isolering
ventilation	- tex fläkt med eller utan återvinning
uppvärmning	- fjärrvärme, olja eller el
klimatzon 3	- enligt indelning av SCB

Se presentation IV.

Er bostadsrättsförening är en unik fastighet och det finns inget motsvarande fastighetsobjekt som stämmer exakt med just Ert. Ovan nämnda indelning är ett sätt att hitta en relevant jämförelsegrupp. Dock måste man måste ha i åtanke de stora skillnader som finns och som påverkar jämförelsen med den egna fastigheten och urvalsgruppen.

Skillnader kan vara:
- Miljön för fastigheten, tillhörande mark kan innebära stora skötselkostnader.
- Antal huskroppar, trappuppgångar och hissar i fastigheten.
- Stora gemensamma utrymmen som skall belysas och värmas upp.
- Stor andel småhushåll av äldre medlemmar eller större hushåll bestående av tex barnfamiljer.

Areabegrepp

Våra nyckeltal baseras på BOA (boarea) som avser bostäder upplåtna med bostadsrätt.

Vi hoppas att ni kommer att finna detta verktyg som en tillgång i den operativa styrningen av Ert förvaltningsarbete.

VERKSAMHETS-UPPFÖLJNING

För

HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING

SNÖSÄTRA 229

2004

Här redovisas resultatet av styrelsens
verksamhetsuppföljning
utifrån de krav som ställs i
Kvalitetsstandard för HSB Certifiering av
bostadsrättsföreningar.

Innehåll:

Uppföljning av
- underhåll
- ekonomisk planering
- information till medlemmarna

Uppföljning av underhåll

Underhållsåtgärder som genomförts, senarelagts eller uteslutits.

Åtgärd nr	Planerad samt oplanerad men genomförd underhållsåtgärd	Genomförd Ja/Nej	Kostnad Kr	Skäl till förändring
1	Utbyte och uppdatering av låssystem tvättstuga	Ja	15 482	
2	Trapphusmålningar	Ja	251 138	
3	Reparation av tak	Ja	25 756	
4	Byte av dörrkontakter till hiss	Ja	18 750	
5	Plattor längs husväggsgrund hus 16	Ja	21 601	
6	Nya altaner bakom hus 12	Ja	105 000	
	Summa genomfört		437 727	

Uppföljning av ekonomiska planeringen

Ränteförändringar på omförhandlade lån.

Långivare	*Lånebelopp*	*Datum för omsättning*	*Tidigare ränta*	*Ny ränta*	*Ny bindningsform*
Stadshypotek 5 år 2009-03-01	5 880 000	04-03-01	5,44 %	4,5 %	Bunden
Stadshypotek	4 593 850	03-12-30	5,02 %	2,5 %	Rörlig

Uppföljning av Inriktningsmål och verksamhetsmål

Föreningsstämman har lagt fast följande inriktningsmål för 2004.

Inriktningsmålen har av styrelsen omsatts till följande mål, handlingsplan och måluppfyllnad.

	Inriktningsmålen har omsatts till följande verksamhetsmål.		
Inriktningsmål	**Mål**	**Innebörd**	**Klart den**
För år 2004 har inga inriktningmål funnits.			

Uppföljning av information till medlemmarna

Under 2004 har följande informationsplan genomförts till medlemmarna.

Typ av information	Informationsmaterial	Informationsåtgärder	Omfattning
Introduktion av nya medlemmar	Introduktion av medlemspärm	Föreningsvärden och någon ytterligare person ur styrelsen har träffat medlemmar då de ansökt om medlemskap	Information om föreningen och dess arbetssätt . Praktisk information inför ansökan och inför inflyttning.
Introduktion av nya medlemmar	Medlemspärm	Har kontrollerats i samband med lägenhetstillträde.	Vid varje överlåtelse
Skriftlig information till medlemmarna	Medlemstidning Bävernytt samt anslagstavlor entréer	Utskick i brevlåda samt anslag	Under året har 3 Medlemstidningar levererats. Anslagstavlan har nyttjats efter hand/behov
Medlemsmöte	Minnesanteckningar	Minnesanteckningar från möte	Medlemsmöte har genomförts vid 2 tillfällen.
Extra stämma	Speciella ärenden	Protokoll	

Ordförande Lars Nyblom

Vice Ordförande Lennart Flisager

Ledamot Kerstin Falne

Ledamot Hans Gunnarsson

Ledamot Christian Larsson

Ledamot HSB Björn Larsson

VERKSAMHETSPLAN

för

HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING
SNÖSÄTRA 229

2005 - 2009

Här redovisar styrelsen sin planering av
bostadsrättsföreningens verksamhet,
de **fem** kommande åren,
utifrån de krav som ställs i
Kvalitetsstandard för HSB Certifiering av
bostadsrättsföreningar.

Innehåll:

Planering av underhåll
Ekonomisk planering
Information till medlemmarna

Underhåll

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med egna medel.

År	Kostnad (kkr)	Större underhållsåtgärder under året
2005	1 128 kkr	Byte av luftbehandlingssystem, termostatventiler, styr- o reglerenheter
2006	576 kkr	Fortsatt byte av luftbehandlingssystem
2007	638 kkr	Fasadrenovering
2008	970 kkr	Byte av värmeväxlare, fortsatt fasadrenovering
2009	526 kkr	Byte av tvättstugeutrustning

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med lån.

År	Kostnad (kkr)	Större underhållsåtgärder under året

☒ Vid fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult

Styrelsen försäkrar att

☒ underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för,

☒ protokoll förts vid fastighetsbesiktningen samt

☒ fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Ekonomisk planering

Ekonomiska antaganden för de närmaste fem åren.

Uppskattad kostnadsökning i procent per år	Uppräkning av hyresintäkter i procent per år	Uppräkning av driftkostnader i procent per år	Uppräkning av taxeringsvärde i procent per år	Uppräkning av tomträttsavgäld i procent per år
2,0	☒ ca 1,4	2,0	15% vart 3:e år	☐
	☐ Finns ej			☒ Finns ej

Specificerade bindningstider och räntor gällande föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

bostadsrättsföreningen är i beskattningshänseende att betrakta som

☒ äkta bostadsföretag ☐ oäkta bostadsföretag

Uppskattad medelinkomstränta på inlåningskonton för närmaste femårsperiod

Inlåningskonto/placering	Medelinkomstränta under perioden
Kapitalkonto	2,3 %
3 - 6 mån bindningstid	2,3 %

Styrelsen uppskattar kommande årsavgiftsförändringar enligt nedan

År	Höjning/sänkning/ oförändrad	Förändring i procent
2005	Höjning	1 %
2006	Oförändrad	-
2007	Oförändrad	-
2008	Höjning	3 %
2009	Höjning	2 %

Information till medlemmarna

Nedan specificerad information kommer årligen att kommuniceras ut till föreningens medlemmar.

☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband med detta överlämnas föreningens informationsskrift.

☒ Skriftlig information till medlemmarna sker vid minst två tillfällen under året

☒ Medlemsmöte hålls en gång årligen utöver ordinarie föreningsstämma.

☒ Anslagstavlor

Ort och datum
Stockholm 2005-03-01

HSBs Bostadsrättsförening SNÖSÄTRA 229

Firmatecknare

Namnförtydligande
Lars Nyblom

Firmatecknare

Namnförtydligande
Kerstin Falne

Bilagor: Underhållsplan

BRF Snösätra
Ekonomisk planering
Styrelsens antagande:

Inflation: 2% per år

Antagande kostnadsökningar:

Drift och löpande underhållskostnader antas öka med 2% per år.
Föreningen har tecknat ett nytt 3-årigt elavtal med fast pris t o m 20071231.

Fastighetsskatt:
2004 infördes ett nytt taxeringsintervall med taxering vart tredje år.
Vår förening fick sänkt fastighetsskatt 2004.
Fastighetsskatten beräknas öka med 15% vart tredje år.

Tomträttsavtal:
Föreningen har ett tomträttsavtal som gäller t o m 20121231.

Antagande ränteutveckling.
Ränteintäkter:
Efter gjord kassaflödesprognos samt likviditetsbudget beräknas ränteintäkterna till 2% per år 2005-2006 och till 2,5% per år 2007-2009 på föreningens kapitalplaceringar.
Räntekostnader:
Beräknad *medelränta per år* har tagits fram genom uppskattad ränteförändring vid omplacering av lån samt bindningsform under de närmaste fem åren.

Prognos ränteutveckling

År	Lånebelopp	Ber.ränta	Räntekost
2005	30 290 408	4,67%	1 413 867
2006	30 126 664	4,89%	1 472 538
2007	29 962 920	5,31%	1 589 630
2008	29 799 176	5,46%	1 627 563
2009	29 635 432	5,76%	1 707 127

Prognos 2005-2009

Prognosen bygger på antaganden och uppskattningar. I styrelsens planering förutsätts därför att prognosen skall revideras varje år.

Efter styrelsens grundantagande har en prognos tagits fram för de närmaste fem åren.
Utgångspunkten har varit 2005 års budget samt planerade kostnader för periodiskt underhåll enligt upprättad underhållsplan.
För att täcka framtida kostnadsökningar samt klara av att göra erforderliga avsättningar till underhåll kommer en första avgiftshöjning ske f r o m 1/7-05 med 2% , därefter beräknas en nya höjningar 1/1-08 med 3% och 1/1-09 med 2%.

	Avg.höjningar	0%	0%	3%	2%
Ekonomisk prognos 2005 - 2009					
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Intäkter avg	4 880 522	4 928 844	4 928 844	5 076 709	5 178 244
Övriga intäkter + 2%/år	12 200	12 444	12 693	12 947	13 206
S:a Intäkter	4 892 722	4 941 288	4 941 537	5 089 656	5 191 449
Drift / löpande kost	-2 244 157	-2 289 040	-2 334 821	-2 381 517	-2 429 148
Planerat underhåll	-1 128 209	-576 000	-637 426	-971 867	-526 732
Fastighetsskatt	-237 000	-237 000	-272 550	-272 550	-272 550
Tomträttsavgäld	-253 000	-253 000	-253 000	-253 000	-253 000
Föreningsavgäld	-18 906	0	0	0	0
Avskrivn byggnad	-125 535	-129 929	-134 477	-139 183	-144 055
Avskrivn övriga	-47 184	-47184	-47184	-42709	-42709
Räntekostnader	-1 413 867	-1 472 538	-1 589 630	-1 627 563	-1707127
Räntekost. Hisslån	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	48 940	48940	56175	43675	38675
Resultat före disp yfond	-526 196	-14 463	-271 376	-555 058	-145 197
Avlyft yttre fond	1 128 209	576 400	637 426	760 661	449 900
Avsättning yttre fond	-449 900	-449 900	-449 900	-449 900	-449 900
Resultat efter avlyft / Avsättning yttre fond	**152 113**	**112 037**	**-83 850**	**-244 297**	**-145 197**
IB Underhållsfond	1 303 096	624 787	498 287	310 761	0
Avlyft planerat underhåll	-1 128 209	-576 400	-637 426	-760 661	-449 900
UB Underhåll	174 887	48 387	-139 139	-449 900	-449 900
Avsättning till yfond	449 900	449 900	449 900	449 900	449 900
Summa disp underh.	624 787	498 287	310 761	0	0

Underskotten år 2007-2009 balanseras mot tidigare vinstresultat.
Prognosen fastställd på Styrelsemöte 2005 03.21

Kassaflödesprognos

År	2005	2006	2007	2008	2009
Årsavgift kr / kvm	774	782	782	805	822
Tot Yta 6 303 kvm					
Inbetalningar					
		4 928	4 928	5 076	5 178
Årsavgifter	4 880 522	884	844	709	244
Övriga intäkter	12 200	12 440	12 693	12 947	13 206
Ränteintäkter	48 940	48 940	56 175	43 675	38 675
		4 990	4 997	5 133	5 230
Summa inbetalningar	4 941 662	228	712	331	125
Utbetalningar					
		-2 289	-2 334	-2 381	-2 429
Drift / Löpande underhåll	-2 244 157	040	821	517	148
Fastighetsskatt	-237 000	-237 000	-272 550	-272 550	-272 550
Tomträttsavgäld	-253 000	-253 000	-253 000	-253 000	-253 000
Föreningsavgäld	-18 906	0	0	0	0
		-1 472	-1 589	-1 627	-1 707
Räntekostnader	-1 413 867	538	630	563	127
Räntekost. Extra lån	0	0	0	0	0
Amorteringar lån	-165 596	-165 596	-165 596	-165 596	-165 596
		-4 417	-4 615	-4 700	-4 827
Utbet före plan underhåll	-4 332 526	174	597	226	421
Utbet genomfört underhåll	-1 128 209	-576 400	-637 426	-971 867	-526 732
		-4 993	-5 253	-5 672	-5 354
Summa utbetalningar	-5 460 735	574	023	093	153
Årligt tillskott/underskott	**-519 073**	**-3 346**	**-255 311**	**-538 762**	**-124 028**
Likvida medel					
		1 800	1 600	1 100	
Inlåningskonto UB 1822	1 800 000	000	000	000	900 000
Bank konto 1940	647 000	647 000	647 000	647 000	647 000
HSB allkont 1981	230 927	227 581	172 270	133 507	209 479
Beräknade ränteintäkter					
på konto 1822, 1940	2%	2%	2,50%	2,50%	2,50%
Inlåning + bank	48 940	48 940	56 175	43 675	38 675

Inlåningskonto IB 2005	2 300 000
Konto 190 IB 2005	647 000
HSB allkonto Snittber.	250 000

Till styrelsen för

HSBs Bostadsrättsförening Snösätra nr 229 i Stockholm

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**.
Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:
- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplan
- Underhållsplan
- Av styrelsen upprättad årsredovisning år 2004 som ska behandlas på föreningsstämma
- Av föreningsstämman år 2004 fastställd årsredovisning för år 2003
- Budget för år 2005
- Prognos för åren 2005 – 2009
- Verksamhetsuppföljning som detta första certifieringsår ej är obligatorisk

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Höjning av räntesatsen vid omskrivning av lån åren 2005 – 2006 med 1 % -enhet jämfört med kalkylens antaganden (ca 4,7 – 4,9%) har ingen väsentlig påverkan på årsavgifterna mot bakgrund av befintlig räntenivå på dessa lån.

I verksamhetsplanen redovisade underhållsåtgärder har beaktats i underhållsplanen. Den ekonomiska prognosen baseras bl a på dessa åtgärder och innefattar tillräcklig överföring till underhållsfonden.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt avsnitt 7, 8 och 9 i Kvalitetsstandard 2002:103 i **HSB Certifiering**. Krav enligt avsnitt 10 och 11 i Kvalitetsstandard 2002:103 kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Nästa certifieringsrevision äger rum om två år.

Stockholm den 2 april 2005
BoRevision AB

Bernt Eriksson

STYRELSEFÖRSLAG NR 1

Organisation av föreningens styrelsearbete med samverkande organ

Styrelsen föreslår stämman:
- att styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och två suppleanter
- att en gårdsgrupp tillsättes som ansvarar för höst- och vårstädningsschema samt ansvarar för eventuella medlemsarrangemang
- att föreningsvärd/värdinna avskaffas
- att båda utskotten avskaffas

Motiv

Styrelsen konstaterar:

Det arbete och engagemang som lagts ned av föreningsvärd och dem som deltagit i utskottsverksamhet har varit utomordentlig värdefull för styrelsen, föreningen, dess medlemmar och för utvecklingen.

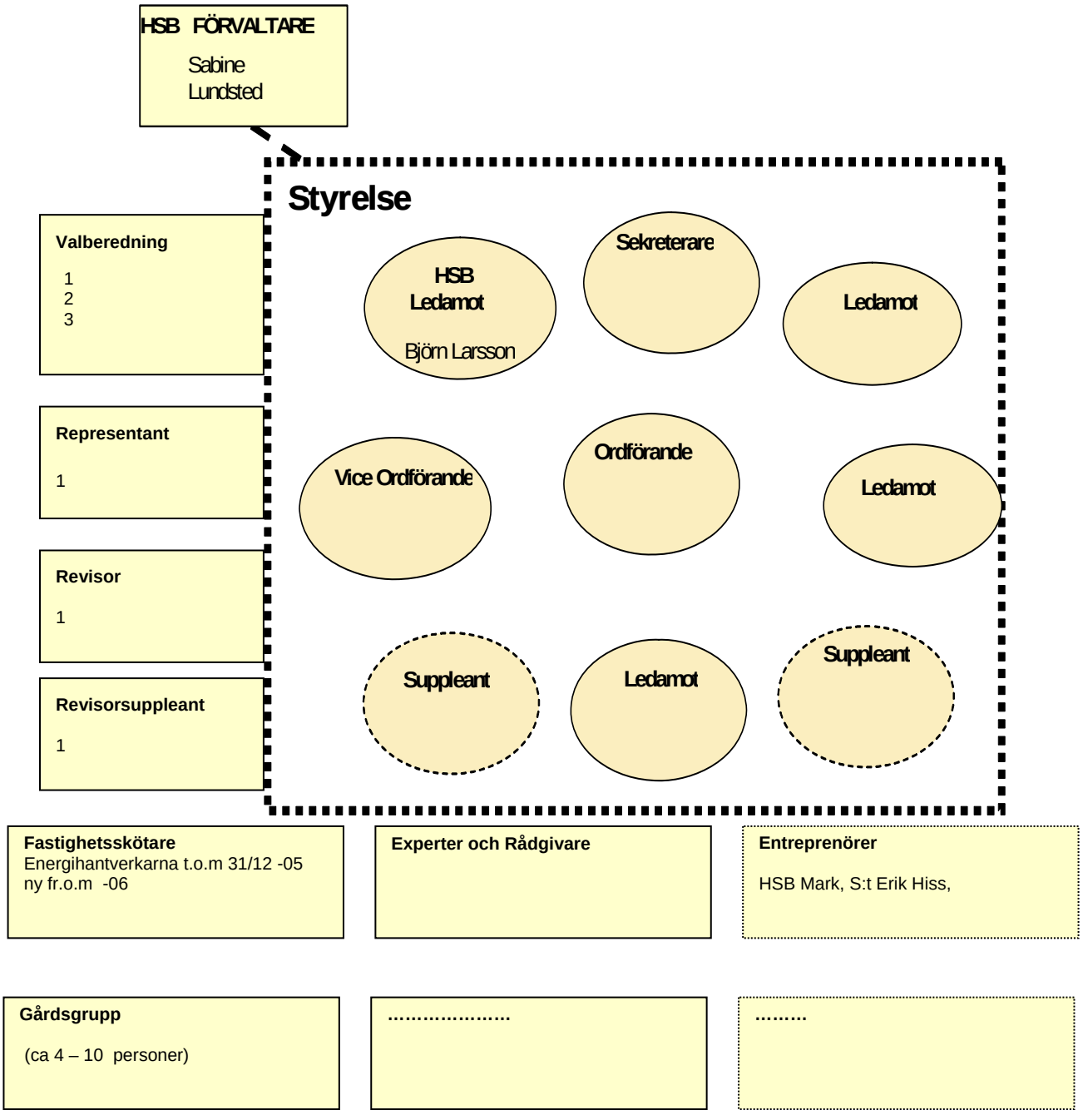
Styrelsen har funnit bl.a. via medlemsenkät
- att en aktivare styrelse, mer uppföljande, mer kontrollerande, mer formell och mer tillgänglig är önskvärd

Styrelsen har också – avseende föreningsvärd - via egen utvärdering konstaterat:
- att föreningsvärdskapet inneburit en ”tandlös” organisation (trots delegerade uppgifter).
- att värdskapet riskerat att betraktats som ”anställningsform”
- att värdskapet också riskerat att bli ”tre läger”- mentalitet (styrelse, värd, medlem)
- att värdskapet är krävande – man skall vara föredöme som företrädare för styrelse och föreningen som helhet i ALLA situationer och alla tider på dygnet
- att värdskapet också är krävande genom mycket ”medlemskrav” och att lösa många uppgifter på ”obekväma” tider.
- att lämnade styrelseansvar – inte efterlevs, då de i vissa fall tolkats som ”föreningsvärdstyckande” eller enskild medlems ”tyckande”
- att vissa väsentliga arbetsuppgifter hamnar ”utanför” det normala styrelseansvaret då bl.a. föreningsvärdsskapet inneburit handhavande av ex; nycklar, entreprenörkontakter mm

Styrelsen konstaterar också avseende utskottsverksamhet:
- att utskottsverksamheten har ”tenderat” på egen hand att bli ”gårdsgrupp”
- att tillströmning i form av ”lätt att ta del, lätt att vara med” inte utvecklats i positiv riktning
- att ”medlemsengagemanget” – f.n. inte motiverat två utskott (behov av trivselaktiviteter syns litet i kombination med tveksamt deltagande vid gemensamma åtgärder som ex; städning)
- att medlemmar kanske mer i dag än tidigare är engagerade i eget arbete, andra aktiviteter, föreningar etc – vilket gör att man helt inte ”hinner med”.

Styrelsen föreslår följande

ORGANISATIONSPLAN och arbetssätt



STYRELSEFÖRSLAG NR 2

Rätt att besluta om arvoden och ersättningar

Vid årsstämma 2004-04-27 fastställde årsstämman arvodering om totalt 110 000 kronor med följande fördelning;

- Arvode till styrelsen utgår med 70 000 kronor
- Arvode till föreningsvärd utgår med 25 000 kronor
- Arvode att fördela mellan utskott utgår med 15 000 kronor

Styrelsen föreslår stämman

att ingen förändring sker vad avser arvoderingens beloppsstorlek

att årsstämman fastställer arvoderingen om ett totalt belopp om 110 000 kronor

att årsstämman ger styrelsen frihet att inom angiven arbetsstruktur disponera beloppet

STYRELSEFÖRSLAG NR 3

Avseende entreprenörskap för trappstädning, vinter och sommarhållning

Styrelsen föreslår stämman att:

Entreprenör anlitas för såväl trappstädning, som sommar och vinterhållning.

Föreningens samtliga medlemmar skall delta aktivt vid vår och höststädning.

Styrelsens motiv:

Genomförd medlemsenkät

Osämja skapas medlemmar emellan - genom att mycket energi går åt för att ”reda ut” orättvisor.

Avgiftsökning är i sig inte enskilt relaterat till gemensamma ”städ”-åtgärder.

Större ”press” på styrelsen att vara aktiv i ex; energibesparande åtgärder el. dyl. samt uppföljande åtgärder mot entreprenörer – inte medlemmar.

STYRELSEFÖRSLAG NR 4

Avseende upprustning av uteplatser på innergården

Styrelsen föreslår stämman att:

Ombyggnation av samtliga uteplatser på innergården genomförs, kompletterat med uteplatser även för loftgångshusen.

Finansiering - föreningens egna medel. Reducering av likvida medel.
Beräknad kostnad 750 tkr.

Stegvis genomförande:
1. Arkitektritad skiss för utförande
2. Informell behandling vid stadsbyggnadskontoret
3. Komplettering med bygglovshandlingar
4. Efter erhållet bygglov – byggnation påbörjad inom två år och slutförd inom fem år.

Styrelsens motiv:

I samband med certifieringsprocess har styrelsen granskat om erforderliga tillstånds-handlingar finns. Härvid har uppmärksammats brist avseende bl.a. bygglov för ute-platser.

Stadsbyggnadskontoret har därvid i skrivelser framfört;
- 05-02-01 Olovligt uppförd bod, uteplats med tak (grillplats) och samtliga uteplatser. (Dnr 2005-01613-576)
- 05-03-10 Tjänsteutlåtande: Uttag av särskild byggnadsavgift enl. 10 kap 4,9,10 §§ Plan och bygglagen (PBL)
  Godkännande i efterhand av uteplats med tak (grillplats) och bod.
- 05-04-04 Stadsbyggnadskontoret bedömer det som en juridisk omöjlighet att ingripa mot befintliga uteplatser. Samtliga bedöms vara preskriberade.
  När det gäller uteplatser krävs det alltid bygglov oavsett tak, vägg. Detta p.g.a. flerfamiljshus.

  Enligt Stadsbyggnadskontoret är nuvarande utformning av uteplatser inte tillfredsställande, risk finns bl.a. för spridande av brand.

STYRELSEFÖRSLAG NR 5

INRIKTNINGSMÅL

Styrelsen föreslår stämman att;

- låta nedanstående inriktningsmål utföra grund för styrelsens kommande arbeten

Föreningen skall verka för att;

- *Vidareutveckla boendemiljön genom planerade åtgärder och god skötsel av gemensam mark och lokaler under årets alla årstider.*
- *Medlemmar alltid kan ta aktiv del i verksamheten genom enkel och tydlig organisation och arbetssätt.*
- *Busstrafik blir verklighet inom vårt område längs Bjursätragatan*
- *Vårt ”närcentrum” i Rågsved omskapas i ytterstadssatsningen*
- *Nybyggnationer i vårt närområde också till del blir bostadsrätter – kanske utökad förening ?!*
- *Ökat samarbete med Familjebostäder för att påverka möjlighet till källsortering och lugnare trafikmiljö*
- *Utökat samarbete med grannföreningen Bäverdamm för att uppnå stordriftsfördelar.*

MOTION NR 1

Ändrade och förtydligade ordningsregler

Motion undertecknad av medlem Pia Berggren

När det gäller trivselreglerna/ordningsreglerna vore det önskvärt att de preciseras beträffande hantverksarbete i den egna lägenheten så att det ej är tillåtet att utföra borrande, spikande och liknande mycket högljudda arbeten efter kl.20.00 vardagar och helger. Ej heller ska det vara tillåtet att utföra hantverkarbete före 10.00 under helger, d v s lördagar och söndagar.

För åtskilliga barnfamiljer, kvällströtta och exempelvis sådana som behöver rekreera sig från förkylningar och sjukdomar med tidigt sänggående är det ytterst störande när en borrmaskin startas precis då man lagt sig, vilket ju för nämnda grupper oftast är före 22.00.

Detta är praxis i många bostadsrättsföreningar samt i allmännyttans bostadsbestånd. Det förekommer även att man ej får utföra hantverksarbeten efter 18.00 vardagar.

Jag föreslår alltså att tiden för hantverksarbete såsom borrande, spikande, hamrande etc samt liknande mycket högljudda aktiviteter ska begränsas till före 20.00 vardagar och till efter 10.00 under helger d v s lördagar och söndagar och att detta klart och tydligt framgår i trivselreglerna.

[Pia Berggrens originalhandling förvaras i styrelsearkiv]

Styrelsens yttrande

Styrelsen har med stöd av HSB undersökt om praxis föreligger i de avseende motionären avser. Styrelsen har därvid funnit att de allmänna rekommendationerna är i enlighet med de ordningsregler som tillämpas i föreningens medlemspärm, d v s det skall vara tyst mellan 22.00- 07.00.
Man skall för allas trevnad visa *hänsyn under hela dygnets timmar* men speciellt under dessa tiden.
Det är i princip endast mellan dessa tider som överhuvudtaget ärenden av ”störningskaraktär” går till hyresnämnden. Praxis är att det skall vara tyst under denna tid. Vilka ljudnivåer, maskiner och dylikt som skall undvikas finns inte reglerat i någon bestämmelse. Ljudmätningar kan ju göras - men i praktiken är det lite svårt att fastslå principtillämpningar.
När upprepade störningar inträffar och pågår med viss frekvens – inträffar ”störning”. Föreningen har dock möjlighet att skriva egna ordningsregler t.ex. Om föreningen eller medlemmar vill ha fest eller dylikt, spela musik så kan man ju utsträcka lördagskvällen till 24.00 eller att man skriver lapp i trapphuset.

Några sådana ”särskilda” ordningsregler finn f.n. ej angivna för föreningen. Föreningen har som huvudsaklig inriktning att vi som medlemmar kan tala med varandra då speciella behov föreligger eller särskilda aktiviteter el. dylikt skall genomföras.
De ordningsregler som finns angivna skall dock följas. Vid bristande efterlevnad med ”störning” – (även om detta är under dagtid) kan åtgärder vidtas.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att årsstämman avslår motionen

MOTION NR 2

Uteplatser på innergården

Motion undertecknad av medlem Glenn Woods

Jag föreslår årsstämman att besluta enligt följande:

Etappvis ombyggnad / renovering av befintliga uteplatser på hus 15 och 16 som funnits som del av ursprunglig byggnation av fastigheterna.
Dessa ombyggnader/renoveringar ska utföras mellan år 2006 – 2007 och bekostas av föreningen.
Anledningen till detta är kraftigt slitage sedan år 1983, ursprungligt virke var ej i fullgott skick samt tidigare ommålningar utförda av de boende med felaktig färg enligt klara direktiv av tidigare styrelse.
Dessutom byggdes dessa uteplatser av byggherren såsom ursprunglig del.

[Glenn Woods originalhandling förvaras i styrelsearkiv]

Styrelsens yttrande

Se styrelseförslag nr 4

Styrelsen förslag

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta i enlighet med styrelseförslag nr 4.
Styrelsen anser därmed att motionen har tillstyrkts.

HSB Stockholms stadgar för avlämnad Brf (Brf 2004:31X)

STADGAR
för
HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Snösätra 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.

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB skall föreningen betala avgäld på sätt som anges i den ekonomiska planen.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

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

Fysisk person skall för att beviljas medlemskap i föreningen folkbokföras på föreningens fastighet Annan juridisk person än HSB, kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

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.

§ 8

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Ogiltighet vid vägrat medlemskap

§ 9

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Rätt för juridisk person som är medlem att förvärva bostadsrätt

§ 10

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 11

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Formkrav vid överlåtelse

§ 12

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkravet är överlåtelsen ogiltigt.

Föreningens organisation

§ 13

Föreningens organisation består av:
föreningsstämma
styrelse
revisorer
valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 14

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

§ 15

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

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl 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 till stämma

§ 16

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 försättande 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

§ 17

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

Dagordning

§ 18

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämmoordförande
2. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen 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. erforderliga val till 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

§ 19

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

§ 20

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall företes skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller 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

§ 21

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 22

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 föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 23

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 biträtts av minst två tredjedelar av de röstande.

Valberedning

§ 24

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.

Protokoll

§ 25

Stämmoordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas
2. att stämmans beslut skall föras in, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av styrelseordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser.

Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd.

Styrelse

§ 26

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 mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 27

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.

Beslutförhet

§ 28

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 och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 29

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

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 41.

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

Revisorer

§ 30

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

§ 31

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.

§ 32

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

§ 33

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

§ 34

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 33.

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

Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 35

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 36

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.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 41 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummens 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 yttersida. 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 enlig sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork 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.

§ 37

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 36 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.

§ 38

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.

§ 39

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

§ 40

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 36 i sådan utsträckning 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 föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 41

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

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

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

§ 42

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon 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 skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren 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.

§ 43

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 40. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 44

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock 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 föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 45

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

§ 46

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

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

Avsägelse av bostadsrätt

§ 47

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

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

Förverkandeanledningar

§ 48

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. 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. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 42 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 43 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. 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.

§ 49

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

Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 48 p 3-5 eller 7–9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 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.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 48 p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 44.

§ 51

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 48 p 1–5 eller 7–9 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 42 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 6 eller 9 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 48 p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 52

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 48 p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen 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.

§ 53

Är nyttjanderätten enligt § 48 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen 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 årsavgiften inom denna tid, eller
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 årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som anges i § 48 p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon 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.

§ 54

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 48 p 1, 6–8 eller 10, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 48 p 3-5 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 48 p 2 och bestämmelserna i § 53 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 48 p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 53 .

Vissa övriga meddelanden

§ 55

Är sådant meddelande från föreningen som avses i §§ 8, 40, 42, 48 p 1 och § 50, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Tvångsförsäljning

§ 56

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 48, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 57

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

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar, i de fall nya stadgarna överensstämmer med av HSB Riksförbund och HSB Stockholm gemensamt rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Beslut om ändring av stadgar skall godkännas även av HSB Riksförbund i de fall de nya stadgarna inte överensstämmer med av HSB Riksförbund och HSB Stockholm gemensamt rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.

Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 23.

Upplösning

§ 58

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

2004-04-27 och 2004-11-30

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor

Firmatecknarnas namnteckningar

Firmatecknarnas namnteckningar bevittnas

Sabine Lundstedt

Hans Gunnarsson

Godkännes
HSB Stockholm ek. för.

Ulrik Fällman Claes Örsing

Godkännes
HSB:s Riksförbund ek för

Firmatecknarnas namnteckningar

2005-03-02 registrerades ~~stadgar~~, stadgeändring av Bolagsverket

Christina Ullmark

Bolagsverket

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
1982-07-05	2005-03-02
Utskriftsdatum/tid	Sida
2005-03-02, 21.11	1

Org.nummer:	716417-7995
Firma:	HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm
Adress:	/HSB Stockholm/ 112 84 STOCKHOLM
Säte:	Stockholms län, Stockholm kommun
Registreringslän:	Stockholms län
Anmärkning:	

STYRELSELEDAMÖTER

480610-0147 Falne, Kerstin Inger, Bäverbäcksgränd 32, 124 62 BANDHAGEN
370316-8454 Flisager, Stig Lennart, Bäverbäcksgränd 16, 124 62 BANDHAGEN
380829-3553 Gunnarsson, Hans Gustav, Bäverbäcksgränd 16, 124 62 BANDHAGEN
760310-0012 Larsson, Björn Christian, Bäverbäcksgränd 68, 124 62 BANDHAGEN
490822-0314 Larsson, Björn Sixten, Fyrskeppsvägen 118, 121 54 JOHANNESHOV
480703-6035 Nyblom, Lars-Göran Tage, Bäverbäcksgränd 54, 124 62 BANDHAGEN

STYRELSESUPPLEANTER

571004-7613 Bornold, Per Göran, Bäverbäcksgränd 64, 124 62 BANDHAGEN
420117-0703 Reisner, Monica Birgitta, c/o HSB Stockholm, 112 84 STOCKHOLM
481221-1797 Tsehai, Kibebe, Bäverbäcksgränd 70, 124 62 BANDHAGEN

FIRMATECKNING

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Kerstin Falne, Hans Gunnarsson, Lars Nyblom och Lennart Flisager, två i förening.

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2005-03-02, 2005-03-07

FORTS

Bolagsverket

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ORG.NUMMER: 716417-7995

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
1982-07-05	2005-03-02
Utskiftsdatum/tid	Sida
2005-03-02, 21.11	2

ÄNDAMÅL
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.

RÄKENSKAPSÅR
0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA
Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE
Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.
Kallelse till stämma 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 försättande i likvidation eller
   b) föreningens uppgående i en annan förening genom fusion.

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

EKONOMISK PLAN
Ekonomisk plan har registrerats.

FIRMAHISTORIK
1996-01-11 HSB:s Bostadsrättsförening Snösätra nr 229 i Stockholm

******** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av ********
Bolagsverket

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).
Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.
På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.
Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB allkonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrätts-föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Föreningsavgäld: För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen betalar bostadsrättsföreningen avgäld, om en sådan bestämmelse finns i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.