

KALLELSE

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

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID: MÅNDAGEN DEN 27 APRIL 2009, KL 18.30

PLATS: HÖGALIDSSKOLANS MATSAL

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
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. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av distriktsombud och suppleanter
18. Första beslutet att anta nya stadgar enligt bifogad bilaga i verksamhetsberättelsen
19. Övriga anmälda ärenden
20. Stämmans avslutning

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens make/maka eller sambo eller om ombudet är medlem i föreningen. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på samma stämma kan rösta för sig själv samt den medlem som företrädes genom fullmakt. Ombud får endast företräda en medlem.

OBS! Medtag legitimation

Välkommen / **STYRELSEN**

Årsredovisning

Styrelsen för HSB: s bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt

Föreningen följer bostadsrättslagen.
Föreningens stadgar är registrerade 2003-06-10.

Styrelse

Stefan Engström	ordförande
Per-Anders Bergendahl	vice ordförande
Ulrika Edholm	sekreterare
Magdalena Ginste	ledamot
Leif Persson	ledamot
Arne Mårtensson	ledamot
Britt Warnehed	ledamot utsedd av HSB
Christina Tönnesen	suppleant
Nils Ålveby	suppleant

Firmatecknare (två i förening)	Stefan Engström Per-Anders Bergendahl Magdalena Ginste Leif Persson
--------------------------------	--

Organisatör studie- och fritidsverksamheten	Magdalena Ginste	ledamot
Representation Samfällighetsföreningen för sopsug	Leif Persson Per-Anders Bergendahl	ledamot suppleant
HSB Reimersholme Bo-Service	Maj-Gull Sundberg Vakant	ledamot suppleant
Distriktsombud i HSB Stockholm	Magdalena Ginste Stefan Engström	ledamot suppleant
Reimersholmes kulturkommitté	Magdalena Ginste Vakant	ledamot suppleant

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har anslagit information på anslagstavlor sju gånger under året. Denna information har också lagts ut på föreningens hemsida. En del av denna information har också tryckts i Pålsundskanalen.

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 april, 2008

Extra föreningsstämma hölls 17 juni 2008

Fastighetsbesiktning utfördes 10 juni, 2008

Medlemsträff med information om föreningens ekonomi hölls 12 november, 2008.

Under verksamhetsåret har 43 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Valberedning

Rickard Agrenius (sammankallande)

Kai Erixon

Annalena Sund Aillet

Revisorer

Lene Davidsen

Olov Persson

ordinarie vald av föreningen på 1 år

suppleant vald av föreningen på 1 år

BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund

Fastigheter

Föreningens fastigheter är

Räkenholmen 1

Arv 4-8

Räkenholmen 2

Arv 10-16

Räkenholmen 3

Arv 9

Räkenholmen 5

Arv 1-2 och

Reimersholmsgatan 4-8

Räkenholmen 7

Arv 11

Räkenholmen 8

Arv 13

Räkenholmen 12

Arv 15

Kronoljan 1

Arv 17

Antal bostadsrätter i föreningen:

492 st

Lägenhetsyta:

19 531 kvm

Lokalyta:

2 910 kvm

Årsavgift

Höjning av årsavgiften med 2 % från 1 april, 2008

Årsavgiften per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 665:60 kr i medeltal.

Administrativa avgifter

En avgift 200 kr för cylinderlås tas ut för att användas vid bokning av tid i tvättstugan.

Övrigt

Förvaltare	Förvaltningen sköts av HSB Stockholm sedan september 2008
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötare, Joakim Stål, Upplevelser av Stål, sköter föreningens fastighetsskötsel sedan Oktober 2008
Pålsundskanalen:	Tidning med 4 nummer. Redaktion består av Johan Steenhoff Eriksen och Hans G Sundell (ansvarig chefredaktör).
Trädgårdsskötsel	Avtal med Kjell Johansson Trädgårdsservice AB förnyades.
Miljörum	Miljörum finns på Anders Reimers väg 9. Miljörummet är avsett för el-produkter (allt med sladd), grovsopor som skall sorteras i respektive kärl samt för glödlampor/lysrör.
Kabel/tv	Leverantör av kabel-tv/bredband är Comhem AB.
Hemsida	Föreningen har en hemsida www.palsundet.se
Roddbåt	Båten "Pållan" finns förtöjd vid pontonbryggan Anders Reimers v 17. I källaren Anders Reimers väg 15, där finns åror och flytvästar.
Bastu	Bokning sker genom bastuföreningen.
Bad	Föreningens medlemmar har tillgång till bad vid pontonbryggan utanför Anders Reimers väg 17 och vid badbryggan på Anders Reimers väg 11.
Föreningslokal	Föreningslokalen hyrs ut för 450 kr per tillfälle. Lokalen bokas hos förvaltaren.
Gästrum	Föreningen har ett gästrum. Medlem kan ha två bokningar stående samtidigt. Gästrummet är beläget i anslutning till tvättstugan på Anders Reimers väg 15. Gästrummet hyrs ut maximalt i 7 dygn per tillfälle. Rummet hyrs till avgiften 250 kr per dygn. Bokning sker hos fastighetsskötaren.
Hobbyrum	Ett utrymme på Anders Reimers väg 9 finns för snickeri, målning etc.
Fotorum	Fotorum finns på Anders Reimers väg 12/14. Hans Nyström & Jonas Jonsson ansvariga för nycklar/utrustning.
Motionslokal	Motionslokal är belägen på Anders Reimers väg 11, 1tr. En årsavgift på 200 kr faktureras.
E-post	Föreningens egen e-post adress: fel.palsundet@hotmail.com
Brandskyddsdokument	Föreningen har dokument betr. brandskydd, som har delats ut till föreningens medlemmar.

Händelser under året.

Översyn och omförhandling av hyreskontrakt av affärslokalerna
Stamspolning låghus
Flyttning av miljörum från Arv 11 till arv 9 (f.d. kolbox)
Framtagande av databaserad underhållsplan
Offertutskick till entreprenörer renovering av fönster för föreningens fastigheter
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt rensning av ventilationskanaler kök badrum har utförts höghus Arv 9, 11, 13, 15 & 17
Stamspolning i fastigheterna.
Åtgärdsplan av klinkers på fastigheternas fasader.
Genomgång av värmecentralen har gjorts.

Framtida händelser.

Byte av portarna Arv 6 och 8
Åtgärd OVK kommer att utföras höghus Arv 9, 11, 13, 15 & 17 enligt besiktningsprotokoll
Fönsterrenovering av föreningens fastigheter kommer att starta under 2009
Framtagande av offert OVK låghus
Renovering av klinkers på kortsidan, låghus. (kortsidan f.d. friseringsen)
Andelstal kommer att ses över
Värmecentralen kommer att åtgärdas.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till;

Balanserat resultat årets början	2 715 935 SEK
Årets resultat	2 707 265 SEK
Summa	5 423 200 SEK

Styrelsen föreslår följande disposition;

Uttag ur fond	- 691 785 SEK
Överföring till fond	1 700 000 SEK
Balanserat resultat	4 414 985 SEK
	5 423 200 SEK

HSB:s brf Pårsundet i Stockholm

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 442 535	14 595 363
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 624 422	-7 732 736
Planerat underhåll		-691 785	-948 619
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-619 140	-955 140
Avskrivningar	Not 3	-867 955	-815 325
Summa fastighetskostnader		-9 803 302	-10 451 820
Rörelseresultat		4 639 233	4 143 543
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	244 078	26 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 107 812	-1 851 177
Summa finansiella poster		-1 863 734	-1 825 082
Resultat efter finansiella kostnader		2 775 499	2 318 461
Inkomstskatt		-68 234	-7 302
Årets resultat		2 707 265	2 311 159

HSB:s brf PÅlsundet i Stockholm**Balansräkning** **2008-12-31** **2007-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 56 367 501 57 208 950

Mark och markanläggningar

Not 7 538 330 538 330

Inventarier

Not 8 34 583 35 089

56 940 414 57 782 369

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Stockholm

500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

56 940 914 57 782 869

Omsättningstillgångar

Bostadsrätter

Not 9 445 732 445 732

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

14 338 20 700

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 243 096 4 331 306

Övriga fordringar

Not 10 0 40 110

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 213 900 254 328

1 471 334 4 646 444

Kortfristiga placeringar

Not 12 985 373 1 744 127

Kassa och bank

Not 13 4 911 721 194 173

Summa omsättningstillgångar

7 814 160 7 030 476

Summa tillgångar**64 755 074 64 813 345**

HSB:s brf Påsundet i Stockholm

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		927 809	927 809
Upplåtelseavgifter		3 262 028	2 534 828
Underhållsfond		8 622 642	6 922 642
		<u>12 812 479</u>	<u>10 385 279</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 715 935	2 104 776
Årets resultat		2 707 265	2 311 159
		<u>5 423 199</u>	<u>4 415 935</u>
Summa eget kapital		<u>18 235 679</u>	<u>14 801 214</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	43 330 378	46 490 917
Leverantörsskulder		531 303	904 872
Skatteskulder		111 427	121
Fond för inre underhåll		408 622	424 179
Övriga skulder	Not 16	81 157	71 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 056 509	2 120 133
Summa skulder		<u>46 519 396</u>	<u>50 012 131</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>64 755 074</u>	<u>64 813 345</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		55 881 171	55 881 171
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		55 881 171	55 881 171
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		6 638	6 552

HSB:s brf Pålsundet i Stockholm

Kassaflödesanalys	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 775 499	2 318 461
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	867 955	815 325
Inkomstskatt	-68 234	-7 302
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 575 220	3 126 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	845 655	114 306
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-332 196	-802 015
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 088 679	2 438 775
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-3 373 010
Investeringar i maskiner/inventarier	-26 000	-12 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-26 000	-3 385 010
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 160 540	-329 200
Inbetalda insatser	727 200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 433 341	-329 200
Årets kassaflöde	1 629 338	-1 275 435
Likvida medel vid årets början	4 525 479	2 415 904
Likvida medel vid årets slut	6 154 817	1 140 469

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB:s brf Påsundet i Stockholm**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 40-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

fram till hösten 2008

Innev. år

Föreg. år

2	2
2	2

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Styrelsen**

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

Utbildning

2008-01-01

2007-01-01

2008-12-31

2007-12-31

104 500

73 170

55 922

21 837

0

1 838

160 422

96 845

Revisorer

Föreningsvald

5 315

5 315

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Uttagsskatt

Pensionskostnader och förpliktelser

Övriga personalkostnader

427 959

626 212

138 744

174 186

65 799

70 907

9 382

13 527

11 026

49 867

652 910

934 699

Totalt

818 646

1 036 859

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s brf Pålundet i Stockholm

Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 974 085	12 768 263
Hyror	1 291 385	1 135 161
Övriga intäkter	235 208	691 977
Bruttoomsättning	<u>14 500 678</u>	<u>14 595 402</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-56 405	0
Hyresförluster	<u>-1 738</u>	<u>-39</u>
	14 442 535	14 595 363
Not 2 Drift		
Personalkostnader	818 646	1 036 859
Fastighetsskötsel och lokavård	593 381	554 243
Reparationer	481 037	795 051
El	543 999	454 946
Uppvärmning	2 698 370	2 854 726
Vatten	389 179	385 455
Sophämtning	473 744	454 487
Fastighetsförsäkring	88 373	88 372
Kabel-TV	299 698	291 254
Övriga avgifter	337	434
Förvaltningsarvoden	556 662	457 501
Övriga driftskostnader	<u>680 997</u>	<u>359 408</u>
	7 624 422	7 732 736
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	574 555	530 780
Om- och tillbyggnad	266 894	266 894
Inventarier	<u>26 506</u>	<u>17 651</u>
	867 955	815 325
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	35 911	24 175
Övriga ränteintäkter	<u>208 167</u>	<u>1 920</u>
	244 078	26 095
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 089 717	1 857 205
Erhållna räntebidrag	-3 160	-6 128
Övriga räntekostnader	<u>21 255</u>	<u>100</u>
	2 107 812	1 851 177

HSB:s brf Påsundet i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	67 798 020	67 798 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 798 020	67 798 020
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 589 070	-9 791 396
Årets avskrivningar	-841 449	-797 674
Utgående avskrivningar	-11 430 519	-10 589 070
Bokfört värde	56 367 501	57 208 950
Taxeringsvärde		
Byggnader	129 968 000	129 968 000
Mark	163 146 000	163 146 000
	293 114 000	293 114 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	538 330	538 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	538 330	538 330
Bokfört värde	538 330	538 330
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	106 532	106 532
Årets investeringar	26 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 532	106 532
Ingående avskrivningar	-71 443	-53 792
Årets avskrivningar	-26 506	-17 651
Utgående avskrivningar	-97 949	-71 443
Bokfört värde	34 583	35 089
Not 9 Bostadsrätter		
Lägenhet 1 st enligt insats	2 000	2 000
Garage 2 st enligt insats	802	802
Lokaler 4 st enligt insats	12 930	12 930
Lokaler 4 st inköpta 1996-06-04	430 000	430 000
	445 732	445 732
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	40 110
	0	40 110
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring 2009	93 967	88 373
Kabel tv jan-mars 09	77 382	75 120
Bredband jan-mars 09	1 100	0
Ekonomiarvode	0	63 065
Malmgården	24 931	26 075
Övrigt	16 520	390
Räntebidrag	0	1 305
	213 900	254 328

HSB:s brf Pålundet i Stockholm

Noter		2008-12-31		2007-12-31	
Not 12	Kortfristiga placeringar				
		Ansk.värde	Markn.värde		
	Investeringsfonder Nordea	985 373	1 034 575	985 373	
				985 373	
Not 13	Kassa och bank				
	Nordea			3 904 242	194 173
	Riksgälden			1 007 479	0
				4 911 721	194 173
Not 14	Förändring av eget kapital				
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat
	Belopp vid årets ingång	927 809	2 534 828	6 922 642	2 104 776
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 700 000	611 159
	Årets resultat				-2 311 159
	Belopp vid årets slut	927 809	3 262 028	8 622 642	2 707 265
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
	Nordea Hypotek	39788270743	3,83%	rörlig	4 089 378
	Nordea Hypotek	39788300383	3,83%	rörlig	6 507 500
	Nordea Hypotek	3978830391	3,83%	rörlig	6 493 500
	Swedbank	2754277594	4,25%	2010-11-25	8 714 000
	Swedbank	2754277727	4,34%	2012-11-26	6 790 000
	Swedbank	2754319115	4,41%	2015-11-25	10 736 000
					43 330 378
					418 040
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				42 912 338
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				41 240 178
Not 16	Övriga kortfristiga skulder				
	Källskatt			32 944	38 189
	Moms			48 213	25 370
	Övrigt			0	8 350
				81 157	71 909
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			311 874	312 749
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 136 194	1 041 408
	Sociala avgifter			35 602	40 905
	El			50 367	55 181
	Fjärrvärme			294 148	355 157
	Grovsopor			15 795	19 727
	Fastighetsskötsel byggnad			98 699	0
	Reparationer			27 623	25 690
	Fastighetsskötsel mark			49 066	15 000
	Övrigt			37 141	0
	Ekonomiarvode			0	60 531
	Underhåll			0	32 500
	Panter- och överlåtelse			0	25 823
	Semester-och kompledighetsskuld			0	62 214
	Löneskatt			0	2 341
	Uttagsskatt			0	70 907
				2 056 509	2 120 133

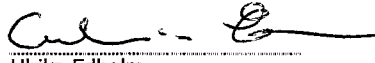
HSB:s brf Påsundet i Stockholm

Noter

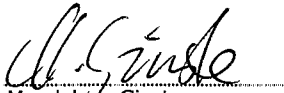
2008-12-31 2007-12-31

Stockholm, den 16/3 2009


Stefan Engström


Ulrika Edholm


Leif Persson

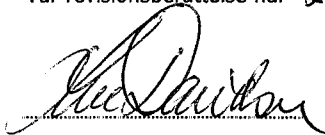

Magdalena Ginste


Per Anders Bergendahl


Arne Mårtensson


Britt Warnehed

Vår revisionsberättelse har 21-4 -2009 lämnats beträffande denna årsredovisning





Lars-Göran Petersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Pålsundet i Stockholm

Organisationsnummer 702001-7286

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31

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

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

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

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

Stockholm den 21 APRIL 2009



Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Petersson

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

Röstning

§ 13

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

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

Ombud och biträde

§ 14

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

§ 15

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

Valberedning

§ 16

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

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

Styrelse

§ 17

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter samt 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

§ 18

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

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

Beslutsförhet

§ 19

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

§ 20

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

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

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

Revisorer

§ 21

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

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

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

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

Avgifter till föreningen

§ 22

Insats, andelstal och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen.

Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

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

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

För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 23

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

Underhållsplan

§ 24

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 25

Inom föreningen finns följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll

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

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen. Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

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

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Förutsättningen för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 30. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på 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 ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sistastatistiskt stycke. 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. Nyinstallation kräver styrelsens tillstånd,
- 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.

§ 27

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

§ 28

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

§ 29

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

§ 30

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

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 31

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

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

Upplösning

§ 32

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

HSB Brf Pårsundet

Protokoll fört vid HSB Brf Pårsundets årsmöte den 27 april 2009, klockan 18.30
Plats: Högalidsskolans matsal; Folkskolegatan 13

- § 1 Stämmans öppnande**
Stämman öppnades och alla hälsades välkomna.
- § 2 Val av ordförande**
Föreningsstämman väljer Attila Kriss till ordförande för årsmötet.
- § 3 Anmälan av ordförandens val av sekreterare**
Ordförande anmäler Tomas Tibbling att föra årsmötets protokoll.
- § 4 Godkännande av röstlängd**
Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar hade skett genom avprickning. Förteckningen upptar 60 st röstberättigade medlemmar samt 2 st fullmakter. Bilaga 2.
Stämman beslutar,
att godkänna förteckningen som röstlängd.
- § 5 Fastställande av dagordning**
Stämman godkänner den föreslagna dagordningen.
- § 6 Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet.**
Till att jämte mötesordföranden justera dagens protokoll föreslogs Hans Mathlein och Marianne Christoffersson.
Stämman beslutar,
att välja Hans Mathlein och Marianne Christoffersson att jämte ordföranden justera dagens protokoll.
- § 7 Fråga om kallelse behörigen skett.**
Kallelse till ordinarie stämma skall ske fjorton dagar före stämman.
Stämman godkänner kallelsen till årsmötet.
- § 8 Styrelsens årsredovisning.**
Stämмоordföranden gjorde en genomgång av årsredovisningen. Årsredovisningen genomgicks rubrik för rubrik. Under redovisningen gavs möjlighet till att ställa frågor, som besvarades omgående.
Stämman beslutar,
att godkänna årsredovisningen 

- § 9 Revisorernas berättelse**
Revisionernas berättelse föredrogs.
Stämman beslutar,
att godkänna revisionsberättelsen.
- § 10 Fastställande av resultat- och balansräkningen.**
Stämman godkänner enhälligt resultat- och balansräkningen.
- § 11 Fastställande av vinstdisposition.**
Stämman beslutar,
att bifalla styrelsens förslag till vinstdisposition enligt den fastställda balansräkningen.
- § 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.**
Stämman beslutar,
att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret. Noterades att beslutet var enhälligt.
- § 13 Fråga om arvoden**
Stämman föreslog oförändrat arvode om 120 000 kr (exkl sociala avgifter) att fördela inom sig samt ges möjlighet till en god middag på restaurang.
Stämman beslutar,
att arvodet för styrelsen hålls oförändrat.
- Stämman föreslog att den föreningsvalde revisorn skall erhålla ett oförändrat arvode om 5 300 kr (exkl sociala avgifter).
Stämman beslutar,
att arvodet för den föreningsvalde revisorn hålls oförändrat.
- § 14 Val av styrelseledamöter**
Val av ordinarie ledamöter och suppleanter på 2 år:
Stämman beslutar,
att välja
- | | |
|------------------|---------------------|
| Ordinarie: | |
| Magdalena Ginste | omval på två år (2) |
| Arne Mårtensson | omval på två år (2) |
| Leif Persson | omval på två år (2) |
| Nils Älveby | nyval på två år (2) |
| Eva Heibert | nyval på två år (2) |
- Suppleanter;
- | | |
|--------------------|--|
| Filippa Persson | nyval på två år (2) |
| Christina Tönnesen | omval på två år (2)  |

§ 15 Val av revisor och revisorsuppleant på 1 år

Valberedningen föreslår Tomas Tibbling som ordinarie revisor och som revisorsuppleant Olov Persson.

Stämman beslutar,

att välja Tomas Tibbling (nyval) till revisor med Olov Persson (omval) som revisorsuppleant.

§ 16 Val av valberedning

Till valberedning föreslås Rickard Agrenius, Kaj Erixon och Anna-Lena Sund.

Stämman beslutar,

att till valberedning välja Rickard Agrenius, Kaj Erixon och Anna-Lena Sund med Rickard Agrenius som sammankallande.

§ 17 Val av distriktsombud och suppleanter, HSB.

Stämman beslutar,

att den nya styrelsen får utse distriktsombud och suppleanter till HSB.

§ 18 Första beslutet att anta nya stadgar

Arne Mårtensson föredrog bakgrunden till förslaget att anta nya stadgar. Den huvudsakliga anledningen är att modernisera stadgarna, då framförallt §22 and §30. Styrelsen föreslår att som första beslut anta nya stadgar enligt bilaga i verksamhetsberättelsen.

Stämman beslutar,

att som första beslut anta nya stadgar enligt bilaga i verksamhetsberättelsen.

§ 19 Övriga anmälda ärenden (motioner)

Motion nr 1

Från Eva Heibert, Anders Reimers v 9

Motionären ansöker om:

– lov att bygga uteplats utanför sin bostad.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Stämman beslutar,

att bifalla styrelsens förslag att avslå motionen.

Motion nr 2

Från Birgit Munoz Alarcon, Anders Reimers v 9

Motionären föreslår:

- att det ej ska vara tillåtet att ta bort de vita plåtarna på balkongerna samt borttagna plåtar ska återställas.

Styrelsen föreslår att inhämta Stadsbyggnadskontorets åsikt samt undersöka de juridiska förhållandena.

Stämman beslutar,

att bifalla styrelsens förslag. 

Motion nr 3

Från Hans Barkman, Anders Reimers v 16

Motionären föreslår:

– att rörelsevakter installeras i källargångarna.

Styrelsen har som målsättning att byta ut alla strömbrytare som inte stänger av sig själva automatiskt. I samråd med fastighetsskötare tar styrelsen fram det mest prisvärda och funktionella alternativet.

Stämman beslutar,

att motionen är besvarad.

Motion nr 4

Från Ann Jacobsson, Anders Reimers v 17

Motionären föreslår:

- att besluta om rökförbud i alla fastigheter.

Rökförbud råder i alla våra gemensamma lokaler. Styrelsen kan dock ej utfärda förbud mot rökning i den enskilde medlemmens bostadsrätt. Dock kan rök spridas på olika till de allmänna utrymmena. Styrelsen arbetar även med att se över fastighetens ventilation. Styrelsens förhoppning är också att varje enskild medlem känner ett ansvar för andras boendemiljö.

Stämman beslutar,

att motionen är besvarad.

§ 20 Mötets avslutande.

Ordförande Attila Kriss avslutar mötet och tackar samtliga närvarande för visat intresse.

Till protokollet biläggs:

Årsredovisning för Brf Pårsundet i Stockholm 1/1 – 31/12 2008

Revisionsberättelsen för Brf Pårsundet 1/1 – 31/12 2008

Originalmotioner till årsstämman Brf Pårsundet.

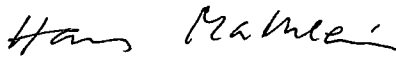
Styrelsens förslag till svar på inkomna motioner.

Röstlängd

Vid protokollet:


Tomas Tibbling

Justeras:


Hans Mathlein

Ordförande:


Attila Kriss

Justeras:


Marianne Christoffersson

Till dessa korta stadgar tillhandahålls ett komplement med ett urval av paragrafer i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsen ansvarar för att ett aktuellt komplement hålls tillgängligt.



Förslag till STADGAR för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm.

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

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Samverkan

§ 3

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

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

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

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

§ 6

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

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

§ 7

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.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

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

Föreningsstämma

§ 9

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

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner 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

§ 10

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a. föreningens 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

§ 11

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

Dagordning

§ 12

På ordinarie stämma skall förekomma:

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

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

Röstning

§ 13

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

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

Ombud och biträde

§ 14

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

§ 15

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

Valberedning

§ 16

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

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

Styrelse

§ 17

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter samt 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

§ 18

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

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

Beslutsförhet

§ 19

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

§ 20

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

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

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

Revisorer

§ 21

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

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

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

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

Avgifter till föreningen

§ 22

Insats, andelstal och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen.

Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

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

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

För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 23

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

Underhållsplan

§ 24

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 25

Inom föreningen finns följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll

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

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen. Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag.

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

§ 26

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Förutsättningen för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

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

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.

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.

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

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.

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

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.

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

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