



HSB BRF RINGEN

# ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

# 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” gånger 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/bostadsrättsinnehavare 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 er 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.*

Medlemmarna i  
**HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm**  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2018

Tid och plats

**Tisdagen den 22 maj, 2018, kl 18.30**

**Åsö Föreningsråd/Pumpans föreningslokaler: Färggårdstorget 1 (nära Vintertullstorget)**

1. Stämman öppnas av ordförande Jonas Backlund
2. Val av ordförande vid stämman och val av protokollförare
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Fråga om närvarorätt för utomstående
5. Val av två personer, förutom stämmoordförande, till protokolljusterare, tillika rösträknare
6. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Godkänna förslag till dagordning
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut angående
  - a) Fastställelse av resultaträkning och balansräkning
  - b) Dispositioner beträffande föreningens resultat enligt fastställd balansräkning
10. Ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
11. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer
12. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
13. Val av revisor och ev. revisorssuppleant samt information om av HSB vald revisor
14. Val av valberedning
15. Erforderliga val av representation i HSB
16. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjuten fråga:  
*Antagande av nya stadgar – första läsningen. Förslag till nya stadgar bifogas. Förändringar av föreningens stadgar kräver stämmobeslut från två efter varandra följande föreningsstämmor. Styrelsen planerar för att hålla en extra föreningsstämma under hösten 2018.*
17. Stämmans avslutande

Tillbakablick på stambytet och information om vad som är på gång i föreningen framöver

Efter stämman serveras kaffe och bullar. Det finns då också möjlighet att prata med och ställa frågor till styrelsen.

Vid stämman kan medlem ha biträde eller företrädas av ombud. För bestämmelser kring ombud och fullmakt, se föreningsstadgarna eller i årsredovisningen bifogad blankett för fullmakt.

Stockholm i maj 2018

HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm  
Styrelsen





Org Nr: 716417-4083

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm

Org.nr: 716417-4083

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2017-01-01 - 2017-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Föreningens fastigheter

Föreningen Brf Ringen äger fastigheten Masken nr 52 i Sofia församling i vilken man upplåter 114 lägenheter. Av dessa äger HSB Stockholm tre. Föreningens två hus byggdes år 1967 och 1980 gjordes en ombildning från hyres- till bostadsrättsfastighet. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg till ordinarie hemförsäkring. hemförsäkring

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 114 medlemslägenheter är 6 st 5 rok, 15 st 4 rok och 93 st 3 rok. Föreningen har 12 lokaler. En lokal nyttjas av föreningen som styrelse- och kontorslokal, en nyttjas som gästlägenhet för medlemmarna, en används som omklädnings-, uppehållsrum och avställningsplats för städpersonal och annan extern personal. 5 lokaler, mellan 0,5 och 15 kvm, har bl. a. hyrts ut som extraförråd till medlemmar. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning                | Total yta (kvm) |
|-------|--------------------------|-----------------|
| 114   | lägenheter (bostadsrätt) | 10.038          |
| 12    | lokaler                  | 152             |

Mer information om fastigheten och föreningen finns att läsa på föreningens hemsida, brf-ringen.se.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Vid årsskiftet 2016-2017 höjdes årsavgifterna med 10 %.

#### Genomfört och planerat underhåll

Under 2017 genomförde föreningen ett traditionellt stambyte av avlopp och vattenledningar. Föreningen har även i detta projekt renoverat alla badrum och WC. Våtrumsteknik AB har genomfört detta arbete som en totalentreprenad. För byggledning och andra konsulttjänster kopplade till detta arbete har HSB konsult anlitats. Under början av 2018 avvecklas stambytet.

En garantibesiktning av alla fönster genomfördes under 2017 och åtgärds punkterna kommer att korrigeras under 2018.

Andra underhållsåtgärder har under 2017 fått stå tillbaka på grund av det omfattande stambytet.

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm****Pågående eller framtida underhåll**

| Under 2018 planerar föreningen för följande åtgärder:                                                                                                    | Preliminär kostnad tkr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Påbörja renovering/uppfräschning av gemensamma utrymmen, inkl byte av vissa dörrar.                                                                      | 1 000                  |
| Hissen Bohusgatan 47 kommer att bytas ut under andra kvartalet 2018.                                                                                     | 630                    |
| Diverse ventilationsåtgärder bla byte av tre aggregat för trapphusventilation och åtgärder/byte av ventilationsdon i gårdshusets fönster.                | 500                    |
| Verka för en bra balans mellan värme och ventilation för att säkra både god ekonomi och boendemiljö, ev byte av fläktaggregat för lägenhetsventilationen | 300                    |
| Gården mellan husen kommer att fräschas upp i samråd med föreningens trädgårdsgrupp.                                                                     | 300                    |
| Injustering av ventilationen för den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK                                                                           | 100                    |
| Upprätta energideklaration                                                                                                                               | 20                     |
| Utreda möjligheterna till bergvärme som komplement till fjärrvärme, kostnadsfri förstudie                                                                | 0                      |

**Tidigare genomfört underhåll**

| Tidpunkt  | Byggnadsdel         | Åtgärd                                                          |
|-----------|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 2011-2012 | Källarförråd        | Golv målade                                                     |
| 2012-2013 | Ventilation         | OVK inkl rensning av ventilation                                |
| 2012      | Fönster             | Utbyte, garantibesiktning 2017                                  |
| 2012      | Fasad               | Putsad fasad upp till vån 1 tr putsad i samband med fönsterbyte |
| 2014      | Hiss                | Byte av hisskorg, Bohusgatan 49                                 |
| 2014      | Soppantering        | Sopnedkast stängda, fasighetsnära soppantering inför            |
| 2015      | Trapphusventilation | Byte aggregat Bohusgatan 43                                     |
| 2015      | Hiss                | Hissbyte, Bohusgatan 45                                         |
| 2015      | Lås                 | Nytt låssystem med nyckelbrickor och porttelefon                |
| 2015-2016 | Tak                 | Målning plåttak, ny säkerhetsutrustning                         |
| 2015      | Gemensamma utrymmen | Cykelrum baksida gårdshus målade                                |
| 2016      | Trapphusventilation | Byte aggregat Bohusgatan 49-51                                  |
| 2016      | Hiss                | Hissbyte, Bohusgatan 55                                         |
| 2017      | Gästlägenhet        | Renoverad, nytt pentry                                          |

**Övriga väsentliga händelser**

Föreningen har tecknat ett femårigt avtal från och med 2018 med Telia om att de får montera mobilantennerna på gårdshuset. För detta erhåller föreningen hyra.

**Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31. Vid stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

**Styrelsen**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

**Styrelsemedlem**

Annika Lindström  
Erik Leijonhufvud  
Håkan Lindberg  
Jonas Backlund  
Lina Hayek  
Solveig Persson  
Viveka Westerlund  
Hans Olsson

**Roll**

Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Backlund, Annika Lindström, Erik Leijonhufvud samt Hans Olsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

Föreningens firma tecknas utöver styrelsen i sin helhet, av Annika Lindström, Solveig Persson, Håkan Lindberg och Jonas Backlund, två i förening.

**Revisorer**

Per Ahnegård  
Marianne Liljeqvist  
BoRevision

Föreningsvald ordinarie  
Föreningsvald suppleant  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Valberedning**

Valberedningen består av Ove Håkansson och Bo Lundborg.



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgänslig fastighetsbesiktning genomfördes under hösten 2017.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 166 (162) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 10 (8) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                         | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 5 738 | 5 210 | 4 754 | 4 747 | 4 344 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 653 | 1 505 | 665   | -283  | -297  |
| Årsavgift*, kr/kvm                | 561   | 510   | 464   | 464   | 422   |
| Drift**, kr/kvm                   | 288   | 259   | 259   | 308   | 308   |
| Belåning, kr/kvm***               | 4 956 | 833   | 842   | 869   | 892   |
| Soliditet                         | 26%   | 62%   | 60%   | 60%   | 60%   |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Rörelseintäkter                         | 5 737 772        |
| Rörelsekostnader                        | - 3 742 866      |
| Finansiella poster                      | - 342 069        |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>1 652 838</b> |
| Planerat underhåll                      | + 37 500         |
| Avskrivningar                           | + 546 700        |
| <b>Årets sparande</b>                   | <b>2 237 038</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> | <b>222</b>       |



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm

### Några kommentarer kring bokslutet och förväntad framtida utveckling.

*Rörelseintäkterna* ökade med ca 528 tkr jämfört med bokslutet 2016 tack vare grundavgiftshöjningen vid årsskiftet 2016/17 på 10 %. Årsskiftet 2017/18 höjdes grundavgifterna med ytterligare 10 % för att fr.a kunna trygga finansieringen av ökande räntekostnader under året och framöver samt planerad påbörjad årlig amortering på våra lån fr.o.m hösten 2018.

*Gästlägenheten* uthyrdes efter stambyte och renovering 130 nätter perioden maj-dec 2017 och genererade 65 000 kr i hyresintäkter.

*Rörelsekostnaderna* ökade med ca 2,5 % jämfört med bokslutet 2016. I praktiken döljer dock denna moderata höjning en kraftig ökning av driftskostnaderna, då det i rörelsekostnaderna ingående planerade underhållet för 2017 jämfört med föregående år medvetet hållits tillbaka p g a stambytet. Den höga driftskostnaden 2017 berodde främst på oförutsedda och kraftigt ökade kostnader för elförbrukning och hissunderhåll p g a stambytet. En mindre del av hiss-kostnaderna (12 700 kr) fick dock föreningen återbetalt av Våtrumsteknik i form av avdrag på ÅTA-kostnaderna (ändrings- och tilläggsarbeten utöver avtal). Driftskostnaderna förväntas efter stambyts avslutning minska igen under 2018 medan kostnaden för planerat underhåll istället kraftigt ökar.

*Ränteintäkterna* har ökat med 4 388 kr sedan 2016 p g a den ökade belåningen, som via våra konton i HSB: placerings- resp avräkningskonto, genererat lite ränta (0,10 resp 0,05 %).

*Räntekostnaderna* har ökat med ca 289 tkr p g a att föreningen under året succesivt upphandlat 4 nya lån på sammanlagt 50 mkr per sista december. Med det första lånet på 20 mkr löstes vårt gamla fönsterlån på resterande ca 8,4 mkr. Upplåningen för att finansiera stambytet har således totalt uppgått till ca 41,6 mkr. Räntekostnaderna kommer att öka under 2018, särskilt om Riksbanken under året beslutar påbörja en höjning av reporäntan, vilket styrelsen tagit höjd för i budgeten för 2018.

*Föreningens resultat* har jämfört med 2016 ökat med drygt 148 tkr. Liksom tidigare beror det goda resultatet mycket på att samtliga stambyteskostnader under året kunnat behandlas som investeringar, vilka därför inte belastar resultatet annat än genom den årliga avskrivningen.

*Stambyteskostnaderna*, inkl alla konsult- och projekteringskostnader fr.o.m 2014 samt pantbrevskostnader, beräknas per mitten av april 2018 uppgå till totalt lite drygt 46 mkr. De ingående ÅTA-kostnaderna kommer att utgöra ca 6,9 mkr eller 19,4 % över det avtalade grundpriset (ca 35,5 mkr) med entreprenören, Våtrumsteknik. Slutkostnaden blev därmed ca 5,5 mkr över ursprunglig kalkyl, vilket kan förklaras med ökade kostnader för:

- nödvändiga reliningsarbeten i betongplattan m.m., som på grund av osäkerhetsfaktorer inte angavs i den ursprungliga kalkylen, med ca 2,0 mkr,
- nödvändig asbestsanering med ca 1,0 mkr,
- förstudie och upphandlingsstöd som utfördes av HSB Konsult under 2015 och 2016, med ca 0,8 mkr (fastpris),
- uttag av nya pantbrev för föreningens utökade lån, med ca 0,7 mkr, samt
- övriga tillkommande ÅTA-kostnader med ca 1,0 mkr.

*Det planerade underhållet* för 2018 är ambitiöst och uppgår i budgeten till ca 2,5 mkr för att fr.a åtgärda det renoveringsbehov i föreningens bägge hus, som p.g.a stambytet fått stå tillbaka under 2017. Till detta kommer kostnaden för den nya hissen i 47:an på 630 tkr i maj-juni 2018. För att trygga finansieringen av allt detta beslutade styrelsen i mars i år att förstärka likviditeten genom att låta upphandla ytterligare 3 mkr före sommaren.

*Nyckeltalet sparande.* Hur god ekonomi har vår förening? Vad säger våra nyckeltal? När vi delar årets resultat plus avskrivningen, det planerade underhållet och +/- jämförelsestörande poster med totalytan, får vi fram vårt sparande 222 kr/kvm totalyta för 2017. Enligt HSB Stockholm, som kan jämföra med alla sina övriga brf:er, ryms detta värde gott och väl inom normalspannet (171-250 kr/kvm).

*Nyckeltalet räntekänslighet.* Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggt i föreningens lån. Det vill säga för varje procent räntan ökar kan föreningen behöva öka sina intäkter med denna faktor. Våra långfristiga lån delat med årsavgifterna ger oss vårt räntekänslighetsvärde 9 för 2017. Det vill säga, om räntan skulle öka med 1 % behöver vi höja våra intäkter med 9 % under förutsättning att allt annat är likvärdigt. Detta värde ryms också inom normalspannet (5-10).

*Nyckeltalet långfristiga lån per kvm totalyta.* Detta nyckeltal ger 2017 en belåning/kvm på 4956 kr/kvm för vår förening, vilket ryms inom spannet 1åg till måttlig belåning (3000-6000 kr/kvm). Har en förening ett högt nyckeltal för belåning/kvm kan det (som i vårt fall) innebära att man nyligen har lånefinansierat en större investering. Ett lågt nyckeltal här kan innebära att det finns utrymme för att lånefinansiera kommande större underhåll och investeringar.

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm****Förändring eget kapital**

|                              | <b>Insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Yttre uh<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 8 696 600       | 0                               | 5 386 707                | 1 640 731                      | 1 504 779                 |
| Reservering till fond 2016   |                 |                                 | 750 000                  | -750 000                       |                           |
| Ianspråktagande av fond 2016 |                 |                                 | -290 606                 | 290 606                        |                           |
| Balanserad i ny räkning      |                 |                                 |                          | 1 504 779                      | -1 504 779                |
| Upplåtelse lägenheter        | 0               | 0                               |                          |                                |                           |
| Årets resultat               |                 |                                 |                          |                                | 1 652 838                 |
| Belopp vid årets slut        | 8 696 600       | 0                               | 5 846 101                | 2 686 115                      | 1 652 838                 |

**Förslag till disposition av årets resultat**

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 686 115        |
| Årets resultat      | 1 652 838        |
|                     | <b>4 338 953</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Reservering till underhållsfond   | 750 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond | -37 500          |
| Balanserat resultat               | 3 626 453        |
|                                   | <b>4 338 953</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>4 338 953</b> |
|-------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 5 737 772                        | 5 209 920                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -2 910 173                       | -2 610 962                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -65 929                          | -58 542                          |
| Planerat underhåll                                |       | -37 500                          | -290 606                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -182 564                         | -163 025                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -546 700                         | -524 225                         |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -3 742 866                       | -3 647 360                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 994 906</b>                 | <b>1 562 560</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 5 623                            | 1 235                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -347 691                         | -59 017                          |
| Summa finansiella poster                          |       | -342 069                         | -57 781                          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>1 652 838</b>                 | <b>1 504 779</b>                 |

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 23 402 083 23 016 683

Pågående nyanläggningar

Not 8 43 000 097 2 607 100

66 402 180 25 623 783

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

66 402 680 25 624 283

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

8 611 9

Avräkningskonto HSB Stockholm

774 598 1 312 720

Placeringskonto HSB Stockholm

4 555 836 353 653

Övriga fordringar

Not 10 1 717 1 720

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 52 515 209 465

5 393 277 1 877 567

Kassa och bank

Not 12 120 365 65 727

Summa omsättningstillgångar

5 513 643 1 943 294

**Summa tillgångar****71 916 323 27 567 577**

9

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2017-12-31</b>        | <b>2016-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 13                   |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Insatser                                     | 8 696 600                | 8 696 600                |
| Yttre underhållsfond                         | 5 846 101                | 5 386 707                |
|                                              | <u>14 542 701</u>        | <u>14 083 307</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | 2 686 115                | 1 640 731                |
| Årets resultat                               | 1 652 838                | 1 504 779                |
|                                              | <u>4 338 953</u>         | <u>3 145 509</u>         |
| Summa eget kapital                           | <u>18 881 654</u>        | <u>17 228 816</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14                   |                          |
|                                              | <u>50 000 000</u>        | <u>8 403 158</u>         |
|                                              | 50 000 000               | 8 403 158                |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Leverantörsskulder                           | 2 044 626                | 1 078 975                |
| Skatteskulder                                | 6 023                    | 665                      |
| Fond för inre underhåll                      | 195 182                  | 204 611                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15                   |                          |
|                                              | <u>788 837</u>           | <u>651 352</u>           |
|                                              | 3 034 668                | 1 935 603                |
| Summa skulder                                | 53 034 668               | 10 338 761               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>71 916 323</u></b> | <b><u>27 567 577</u></b> |

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 1 652 838                        | 1 504 779                        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 546 700                          | 524 225                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 199 538                        | 2 029 004                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 148 351                          | -42 240                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 1 099 066                        | -75 819                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 3 446 955                        | 1 910 945                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | -41 325 097                      | -2 207 100                       |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -41 325 097                      | -2 207 100                       |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | 41 596 842                       | -90 000                          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 41 596 842                       | -90 000                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>3 718 700</b>                 | <b>-386 155</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 732 100</b>                 | <b>2 118 256</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>5 450 800</b>                 | <b>1 732 100</b>                 |

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



## **HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### **Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,58 % av anskaffningsvärdet.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

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

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

| Noter                                                   | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter                                             | 5 634 257                | 5 123 460                |
| Hyror                                                   | 6 540                    | 6 540                    |
| Gästlägenhet                                            | 64 831                   | 57 600                   |
| Övriga intäkter                                         | 32 144                   | 22 320                   |
| Bruttoomsättning                                        | 5 737 772                | 5 209 920                |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 292 908                  | 326 707                  |
| Reparationer                                            | 472 905                  | 287 106                  |
| El                                                      | 316 543                  | 211 985                  |
| Uppvärmning                                             | 934 284                  | 997 252                  |
| Vatten                                                  | 177 914                  | 168 483                  |
| Sophämtning                                             | 159 223                  | 142 271                  |
| Fastighetsförsäkring                                    | 153 887                  | 107 410                  |
| Kabel-TV och bredband                                   | 61 222                   | 60 036                   |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 157 240                  | 151 882                  |
| Förvaltningsarvoden                                     | 150 197                  | 140 929                  |
| Övriga driftkostnader                                   | 33 850                   | 16 901                   |
|                                                         | <b>2 910 173</b>         | <b>2 610 962</b>         |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
| Bevakningskostnader                                     | 0                        | 1 481                    |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 546                      | 294                      |
| Administrationskostnader                                | 20 260                   | 28 554                   |
| Extern revision                                         | 12 163                   | 10 813                   |
| Konsultkostnader                                        | 12 420                   | 0                        |
| Medlemsavgifter                                         | 20 540                   | 17 400                   |
|                                                         | <b>65 929</b>            | <b>58 542</b>            |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
| Arvode styrelse                                         | 126 500                  | 125 500                  |
| Revisionsarvode                                         | 7 000                    | 7 000                    |
| Övriga arvoden                                          | 10 000                   | 0                        |
| Sociala avgifter                                        | 39 064                   | 30 525                   |
|                                                         | <b>182 564</b>           | <b>163 025</b>           |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 637                      | 265                      |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                       | 4 616                    | 411                      |
| Övriga ränteintäkter                                    | 369                      | 559                      |
|                                                         | <b>5 623</b>             | <b>1 235</b>             |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 339 371                  | 58 494                   |
| Övriga räntekostnader                                   | 8 320                    | 523                      |
|                                                         | <b>347 691</b>           | <b>59 017</b>            |



## HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm

| Noter                                                                                                                                       | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 33 754 381         | 33 754 381         |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                                                      | 1 090 000          | 1 090 000          |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 932 100            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>35 776 481</b>  | <b>34 844 381</b>  |
| <br>                                                                                                                                        |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -11 827 698        | -11 303 473        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -546 700           | -524 225           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-12 374 398</b> | <b>-11 827 698</b> |
| <br>                                                                                                                                        |                    |                    |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>23 402 083</b>  | <b>23 016 683</b>  |
| <br>                                                                                                                                        |                    |                    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 93 000 000         | 93 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 393 000            | 393 000            |
| <br>                                                                                                                                        |                    |                    |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 155 000 000        | 155 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 340 000            | 340 000            |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>248 733 000</b> | <b>248 733 000</b> |
| <br>                                                                                                                                        |                    |                    |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                                                                           |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 2 607 100          | 400 000            |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 40 392 997         | 2 207 100          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>43 000 097</b>  | <b>2 607 100</b>   |
| <br>                                                                                                                                        |                    |                    |
| <b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>                                                                                                |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 500                | 500                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <br>                                                                                                                                        |                    |                    |
| Andel i HSB Stockholm                                                                                                                       | 500                | 500                |
| <br>                                                                                                                                        |                    |                    |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 1 717              | 1 720              |
| <b></b>                                                                                                                                     | <b>1 717</b>       | <b>1 720</b>       |
| <br>                                                                                                                                        |                    |                    |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 52 515             | 209 465            |
| <b></b>                                                                                                                                     | <b>52 515</b>      | <b>209 465</b>     |
| <br>                                                                                                                                        |                    |                    |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <br>                                                                                                                                        |                    |                    |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                    |                    |
| Handkassa                                                                                                                                   | 0                  | 416                |
| Nordea                                                                                                                                      | 120 365            | 0                  |
| Swedbank                                                                                                                                    | 0                  | 65 311             |
| <b></b>                                                                                                                                     | <b>120 365</b>     | <b>65 727</b>      |

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

|                              | Insatser         | Uppl.<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat   |
|------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 8 696 600        | 0                 | 5 386 707        | 1 640 731              | 1 504 779        |
| Resultatdisposition          |                  |                   | 459 394          | 1 045 385              | -1 504 779       |
| Årets resultat               |                  |                   |                  |                        | 1 652 838        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>8 696 600</b> | <b>0</b>          | <b>5 846 101</b> | <b>2 686 115</b>       | <b>1 652 838</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut   | Lånenummer  | Ränta | Ränteändr<br>dag | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|----------------|-------------|-------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek | 39788756255 | 1,54% | 2022-01-12       | 20 000 000        | 0                       |
| Nordea Hypotek | 39788779972 | 0,33% | 2018-05-18       | 10 000 000        | 0                       |
| Nordea Hypotek | 39788794785 | 0,36% | 2018-09-18       | 10 000 000        | 0                       |
| Nordea Hypotek | 39788807860 | 0,32% | 2018-11-21       | 10 000 000        | 0                       |
|                |             |       |                  | <b>50 000 000</b> | <b>0</b>                |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 50 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 000 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 50 000 000 10 457 800

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 63 603         | 9 536          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 474 899        | 440 247        |
| Övriga upplupna kostnader       | 250 335        | 201 569        |
|                                 | <b>788 837</b> | <b>651 352</b> |

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



**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**

**Noter**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20. april 2018

  
Annika Lindström

  
Erik Leijonhufvud

  
Håkan Lindberg

  
Jonas Backlund

  
Lina Hayek

  
Solveig Persson

  
Viveka Westerlund

Vår revisionsberättelse har 24/4 2018 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Per Ahnegård



**Ola Trané**

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm, org.nr. 716417-4083

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 24/8 2018

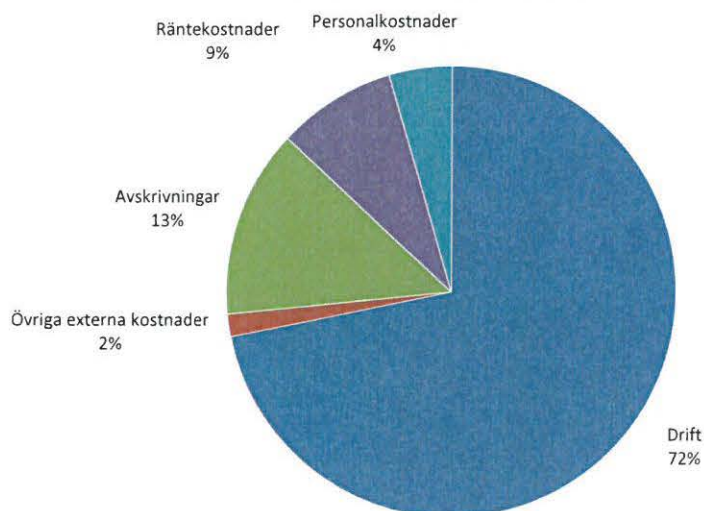
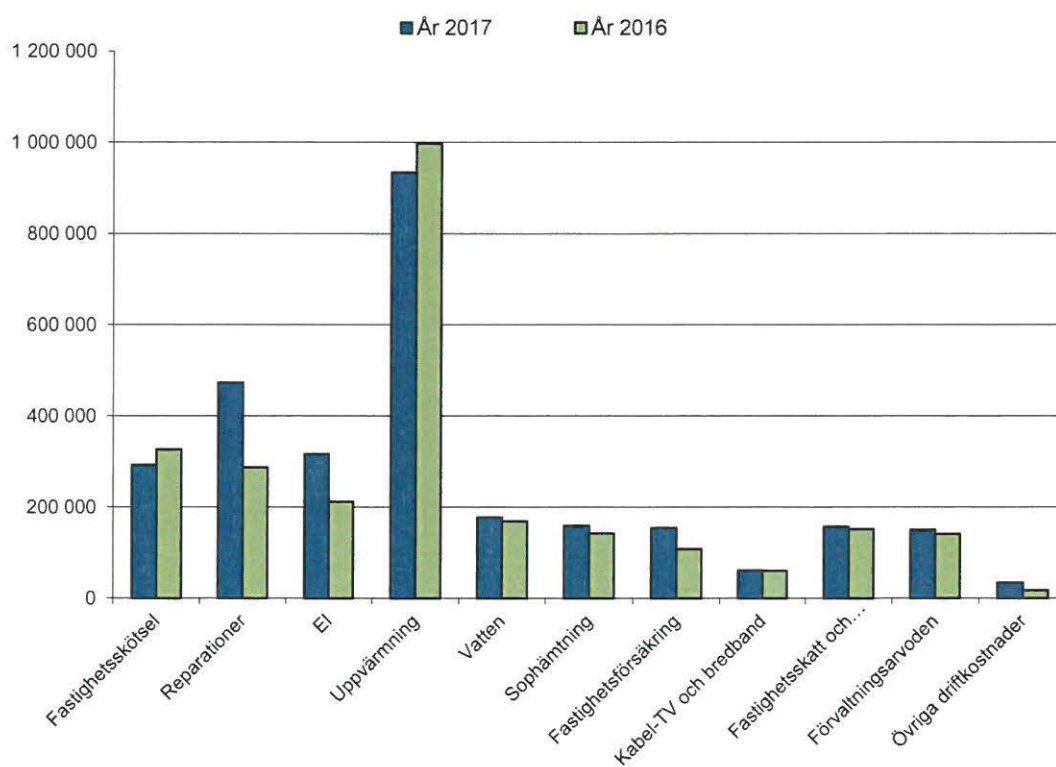


Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

**HSB bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm**
**Totala kostnader**

**Fördelning driftkostnader**


# Förslag till HSB normalstadgar 2011, version 5, för HSB Brf Ringen nr 151 i Stockholm

Brf Ringens nuvarande stadgar, som antogs 2005, bygger på HSBs normalstadgar från 2003. HSB antog nya normalstadgar 2011, som därefter reviderats fem ggr. Det stadgeförslag som nu presenteras för eningsstämman motsvaras i allt väsentligt av HSBs normalstadgar, version 5. Dessa stadgar har, förutom vissa språkliga justeringar, utformats mot bakgrund av relevanta lagändringar, senast de ändringar av formell natur som infördes 2016 i lagen om ekonomiska föreningar.

Några konkreta nyheter är att föreningen nu får ta ut en överlåtelseavgift med 3,5 % av prisbasbeloppet (pbb), en pantsättningsavgift med 2,5 % av pbb och en årlig avgift vid andrahandsupplåtelser med 10 % av pbb, se § 12.

Föreningen har också valt att låta bostadsrättshavares underhållsansvar omfatta lägenhetens ytterdörr i sin helhet, se § 31, p 4. Dessutom har föreningen valt att kvar medlemmarnas insatser som grund för årsavgiften, inte andelstalen som normalstadgarna föreslår, se § 11. Föreningen har också valt att liksom tidigare låta styrelsen konstituera sig själv i sin helhet, inte överlåta till eningsstämman att utse ordförande som HSB föreslår i normalstadgarna.

Förslaget till nya stadgar har granskats och godkänts av HSB Stockholm.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde                                | 8  |
| § 25 Revisorer .....                                                  | 8  |
| § 26 Valberedning .....                                               | 8  |
| FONDERING OCH UNDERHÅLL .....                                         | 8  |
| § 27 Fonder .....                                                     | 8  |
| Yttre fond .....                                                      | 8  |
| Inre fond .....                                                       | 8  |
| § 28 Underhållsplan .....                                             | 8  |
| § 29 Över- och underskott .....                                       | 9  |
| BOSTADSRÄTTS FRÅGOR .....                                             | 9  |
| § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning ....                              | 9  |
| § 31 Bostadsrättshavarens ansvar .....                                | 9  |
| § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar                                   | 10 |
| § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra .....                  | 10 |
| § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd .....    | 10 |
| § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet .....                         | 10 |
| § 36 Avhjälpande av brist .....                                       | 10 |
| § 37 Ingrepp i lägenhet.....                                          | 10 |
| § 38 Användning av bostadsrätten ....                                 | 11 |
| § 39 Tillträde till lägenheten.....                                   | 11 |
| § 40 Andrahandsupplåtelse .....                                       | 11 |
| § 41 Inrymma utomstående .....                                        | 11 |
| § 42 Ändamål med bostadsrätten.....                                   | 12 |
| § 43 Avsägelse av bostadsrätt.....                                    | 12 |
| § 44 Förverkandegrunder .....                                         | 12 |
| 1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift.....                    | 12 |
| 2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse ..... | 12 |
| 3. Olovlig upplåtelse i andra hand ..                                 | 12 |
| 4. Annat ändamål.....                                                 | 12 |
| 5. Inrymma utomstående .....                                          | 12 |
| 6. Ohyra.....                                                         | 12 |
| 7. Vanvård, störningar och liknande                                   | 12 |

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 8. Vägrat tillträde .....                                       | 12 |
| 9. Skyldighet av synnerlig vikt .....                           | 12 |
| 10. Brottsligt förfarande .....                                 | 12 |
| Rättelseanmodan, uppsägning och<br>särskilda bestämmelser ..... | 12 |
| Punkt 3-5 och 7-9.....                                          | 12 |
| Punkt 1-6 och 7-9.....                                          | 13 |
| Punkt 2 .....                                                   | 13 |
| Punkt 3 .....                                                   | 13 |
| Punkt 7 .....                                                   | 13 |
| Punkt 10 .....                                                  | 13 |
| § 45 Vissa meddelanden .....                                    | 13 |
| SÄRSKILDA BESLUT .....                                          | 14 |
| § 46 Bostadsrättsföreningens fastighet<br>och tomträtt .....    | 14 |
| § 47 Särskilda regler för giltigt beslut.                       | 14 |
| § 48 Utträde ur HSB .....                                       | 14 |
| §49 Upplösning .....                                            | 14 |

# OM FÖRENINGEN

## § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Ringen nr 151 i Stockholm.  
Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

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

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## § 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

### § 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

### § 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

### Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

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

### § 6 Andelsförvärv

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

### § 7 Familjerättsliga förvärv

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

## § 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

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

## § 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

## § 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

# AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## § 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

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

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan insatserna beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

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

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

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

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

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

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

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

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

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

## FÖRENINGSSTÄMMAN

### § 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

### § 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

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

### § 15 Motioner

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

### § 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i

vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

### § 17 Dagordning

#### Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen  
25. föreningsstämmans avslutande

### Extra föreningsstämma

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

### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

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

### § 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

### § 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

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

## STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

### § 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer styrelsens ledamöter och suppleanter.

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

## § 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

## § 23 Beslutförhet

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

## § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

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

## § 25 Revisorer

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

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

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

## § 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. Valberedningen utser inom sig ordförande.

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

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

## FONDERING OCH UNDERHÅLL

### § 27 Fonder

#### Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

#### Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

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

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

### § 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

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

## § 29 Över- och underskott

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

## BOSTADSRÄTTS FRÅGOR

### § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

### § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också

för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum

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

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

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

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

### § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

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

### § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

### § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

### § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

### § 36 Avhjälpande av brist

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

### § 37 Ingrepp i lägenhet

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 eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

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

### § 38 Användning av bostadsrätten

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

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

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

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

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

### § 39 Tillträde till lägenheten

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

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

nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

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

### § 40 Andrahandsupplåtelse

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

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

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

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

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

### § 41 Inrymma utomstående

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

## § 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

## § 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

## § 44 Förverkandegrunder

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

### 1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

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

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

### 3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

### 4. Annat ändamål

Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

### 5. Inrymma utomstående

Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för

bostadsrättsföreningen eller annan medlem

## 6. Ohyra

Om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset

## 7. Vanvård, störningar och liknande

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

## 8. Vägrat tillträde

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

## 9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

## 10. Brottsligt förfarande

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

## Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

### Punkt 3-5 och 7-9

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

### Punkt 1-6 och 7-9

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

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

### Punkt 2

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

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

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

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

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

### Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

### Punkt 7

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

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

### Punkt 10

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

### § 45 Vissa meddelanden

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

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse

5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

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

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

## SÄRSKILDA BESLUT

### § 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

### § 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar

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

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

### § 48 Utträde ur HSB

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

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

### § 49 Upplösning

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

2018-03-29

**Valberedningens förslag till styrelsearvode och ny styrelse och övriga förtroendeposter till stämman 22 maj 2018**

Valberedningen föreslår att styrelsens arvode ökas till 3,25 prisbasbelopp (=ökning med 0,42 pbb=ca 19110 kr). Ett pbb är 45500 kr.

Valberedningen föreslår förändrad styrelsestorlek med 6 ledamöter och 2 suppleanter mot tidigare 1 suppleant. Dessutom har HSB 1 ordinarie och 1 suppleant.

Som ordinarie styrelseledamöter föreslås

Namn

Erik Leijonhuvud 47:1 Omval på två år

Jonas Backlund 43:9 Omval på två år

Richard Widén 55:1 Nyval på två år

Valda vid 2017 års stämma är

Viveka Westerlund 47:6 vald till 2019

Solveig Persson 47:8 vald till 2019

Håkan Lindberg 43:8 vald till 2019

Som suppleant föreslås

Katharina Kalian 53:6 Nyval på ett år

Per Wilhelmsson 53:2 Nyval på ett år

Som revisor föreslås

Sven-Erik Sigfridsson 45:7 Nyval på ett år

Som revisorsuppleant föreslås

Per Ahnegård 53:2 Nyval på ett år

Valberedningen

Ove Håkansson Bo Lundborg





# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**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,** bokslutet, följer den 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 avräkningskonto 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 bostadsrättsföreningens 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 avspecifikation 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.

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



**HSB – där möjligheterna bor**