

HSB:s bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

## **KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA**

**Ordinarie föreningsstämma hålls tisdagen den 27 februari 2007 klockan 19.00**

**Plats: Skärholmens gymnasium, matsalen.**

Kallelse till föreningsstämma. Handlingar distribueras separat.

### **DAGORDNING**

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning 2004
9. Styrelsens årsredovisning 2005
10. Revisorernas berättelse 2004
11. Revisorernas berättelse 2005
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning 2004
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning 2005
14. Beslut i anledning av föreningens resultat 2004
15. Beslut i anledning av föreningens resultat 2005
16. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen 2004
17. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen 2005
18. Fråga om arvoden
19. Val av styrelseledamöter och suppleanter
  - a) val av två ledamöter och en suppleant till styrelsen
  - b) anmälan av styrelseledamöter och suppleanter utsedda av HSB Stockholm
20. Val av samarbetskommitté
21. Val av revisor och suppleant
22. Val av valberedning
23. Övriga anmälda ärenden

Förslag att anta nya stadgar, 2004 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsförening.  
Inga motioner inkomna.
24. Övriga, ej anmälda ärende
25. Avslutning.

## REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

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

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens maka/make, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens maka/make, sambo eller annan medlem får vara biträde.

Välkomna till stämman!

*STYRELSEN*

# ÅRSREDOVISNING

HSBs Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm, organisationsnummer 769610-2974.

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under det första räkenskapsåret 19 december 2003 – 31 december 2004.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 19 november 2003 och registrerades den 19 december 2003. Föreningen är bildad för att äga och förvalta byggnader i Skärholmen, Stockholms kommun.

## MEDLEMMAR

Projektering pågick under verksamhetsåret. Vid årets utgång utgjordes därför föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek.för. samt sex övriga medlemmar.

## STYRELSE

Styrelsen har sedan bildandet haft följande sammansättning:

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Ordförande:      | Thomas Karlsson |
| Vice ordförande: | Björn Carlsson  |
| Sekreterare:     | Hanna Bladsjö   |
| Ledamot:         | Örjan Edwall    |

|              |               |
|--------------|---------------|
| Suppleanter: | Anna Bergsten |
|              | Jan Scherman  |

## FIRMATECKNARE

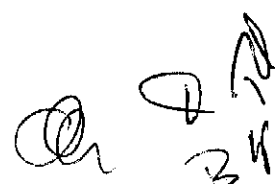
Föreningens firma har tecknats av Thomas Karlsson, Jan Scherman, Björn Carlsson och Hanna Bladsjö, två i förening.

## REVISORER

Revisorer har varit Rea Andersson med Sven-Åke Nygårds som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

## SAMMANTRÄDEN

Möte för bildande av föreningen hölls den 19 november 2003.  
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.



## PRODUKTIONEN

Föreningen är bildad för att svara för byggnation i Skärholmen i Stockholms kommun. Totalt kommer två nya bostadsrättsföreningar produceras i Skärholmen och Ekholmen är den första i ordningen. De två föreningarna ska tillsammans svara för cirka 150 lägenheter. På Ekholmsvägen uppförs fyra stycken hus med sex våningar längs gatan och in mot bollplanen blir det suterräng.

Bostadsrättsföreningen skall innehålla följande lägenhetstyper:

Lägenheter med ett rum och kök på 37,5 kvm med balkong eller uteplats.

Lägenheter med två rum och kök på 54,5 kvm med balkong eller uteplats.

Lägenheter med tre rum och kök på 78,5 kvm med balkong.

Lägenheter med fyra rum och kök på 94,5 kvm med balkong.

Samtliga lägenheter har parkettgolv samt helkaklade badrum med klinkergolv.

Föreningen uppför inte husen i egen regi, utan har tecknat avtal om uppförandet med HSB Bostad AB. Produktionen presenterades i ett anbud den 31 mars 2004. I detta anbud var produktionskostnaden 84 226 000 kronor men bostadsrättsföreningen bestod vid denna tidpunkt enbart av 56 lägenheter i två byggnader. I september 2004 presenterades ett nytt anbud, nu utökat till dagens 102 lägenheter. Anledningen till utvidgningen var att förhandstecknandet gick bra och bostadsrättsföreningen var efterfrågad. Produktionskostnaden för detta anbud var 152 625 000 kronor. I och med antagandet av det nya anbudet den 7 september 2004 var det beslutat att samtliga fyra hus skulle uppföras. I samband med anbudet påtar sig HSB Bostad AB ansvaret för de lägenheter som eventuellt ej skulle vara upplåtna vid inflyttningstidpunkten. Detta för att bostadsrättsföreningens ekonomi inte skall drabbas av oupplåtna lägenheter.

## TILLSTÅND ATT TA IN FÖRSKOTT

Länsstyrelsen gav den 6 maj 2004 föreningen tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätterna. I och med erhållandet av det första tillståndet kunde arbetet med tecknande av förhandsavtal påbörjas. Detta arbete sköts av lägenhetsgruppen på HSB Stockholm.

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ställning till:

|                                        |         |
|----------------------------------------|---------|
| Dispositionsfond (Balanserat resultat) | 0       |
| Årets resultat                         | - 1 437 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Balanserat resultat | - 1 437 |
|---------------------|---------|



**Resultaträkning**

03-12 - 04-12

|                                             |       |               |
|---------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                      |       | <b>0</b>      |
| <i>Fastighetskostnader</i>                  |       |               |
| Drift                                       | Not 1 | -3 200        |
| Summa fastighetskostnader                   |       | -3 200        |
| <b>Bruttoresultat</b>                       |       | <b>-3 200</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                      |       | <b>-3 200</b> |
| <i>Finansiella poster</i>                   |       |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter   | Not 2 | 1 806         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | Not 3 | -43           |
| Summa finansiella poster                    |       | 1 763         |
| <b>Resultat efter finansiella kostnader</b> |       | <b>-1 437</b> |
| <b>Årets resultat</b>                       |       | <b>-1 437</b> |

**Balansräkning**

2004-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Andelar HSB Stockholm                   | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 500 |

**Summa anläggningstillgångar** 500

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 1 510 463 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 510 463 |

**Summa omsättningstillgångar** 1 510 463

**Summa tillgångar** 1 510 963

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Fritt eget kapital*

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Årets resultat           | -1 437 |
| Summa fritt eget kapital | -1 437 |

**Summa eget kapital** -1 437

**Skulder**

|                                              |       |                  |
|----------------------------------------------|-------|------------------|
| Övriga skulder                               | Not 4 | 1 510 400        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 5 | 2 000            |
| <b>Summa skulder</b>                         |       | <b>1 512 400</b> |

**Summa eget kapital och skulder** 1 510 963

**Poster inom linjen**

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut |      |
| Fastighetsinteckningar                         | 0    |
| Ansvarsförbindelser                            | Inga |



Noter

2004-12-31

|       |                                                     |           |
|-------|-----------------------------------------------------|-----------|
| Not 1 | <b>Drift</b>                                        |           |
|       | Övrig drift                                         | 3 200     |
| Not 2 | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |           |
|       | Allkonto                                            | 1 806     |
| Not 3 | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |           |
|       | Räntekostnader övriga                               | 43        |
| Not 4 | <b>Övriga skulder</b>                               |           |
|       | Förskott insatser                                   | 1 510 400 |
| Not 5 | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |           |
|       | HSB Stockholm                                       | 2 000     |

Stockholm

2007-01-24

**Attila Krias**

**Tomas Hansson**

**Thomas Karlsson**

**Hanna Bladsjö**

Vår revisionsberättelse har 2007-01-30 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av BoRevision AB förordnad revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Org.nr 769 610 - 2974

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2003-12-19 – 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

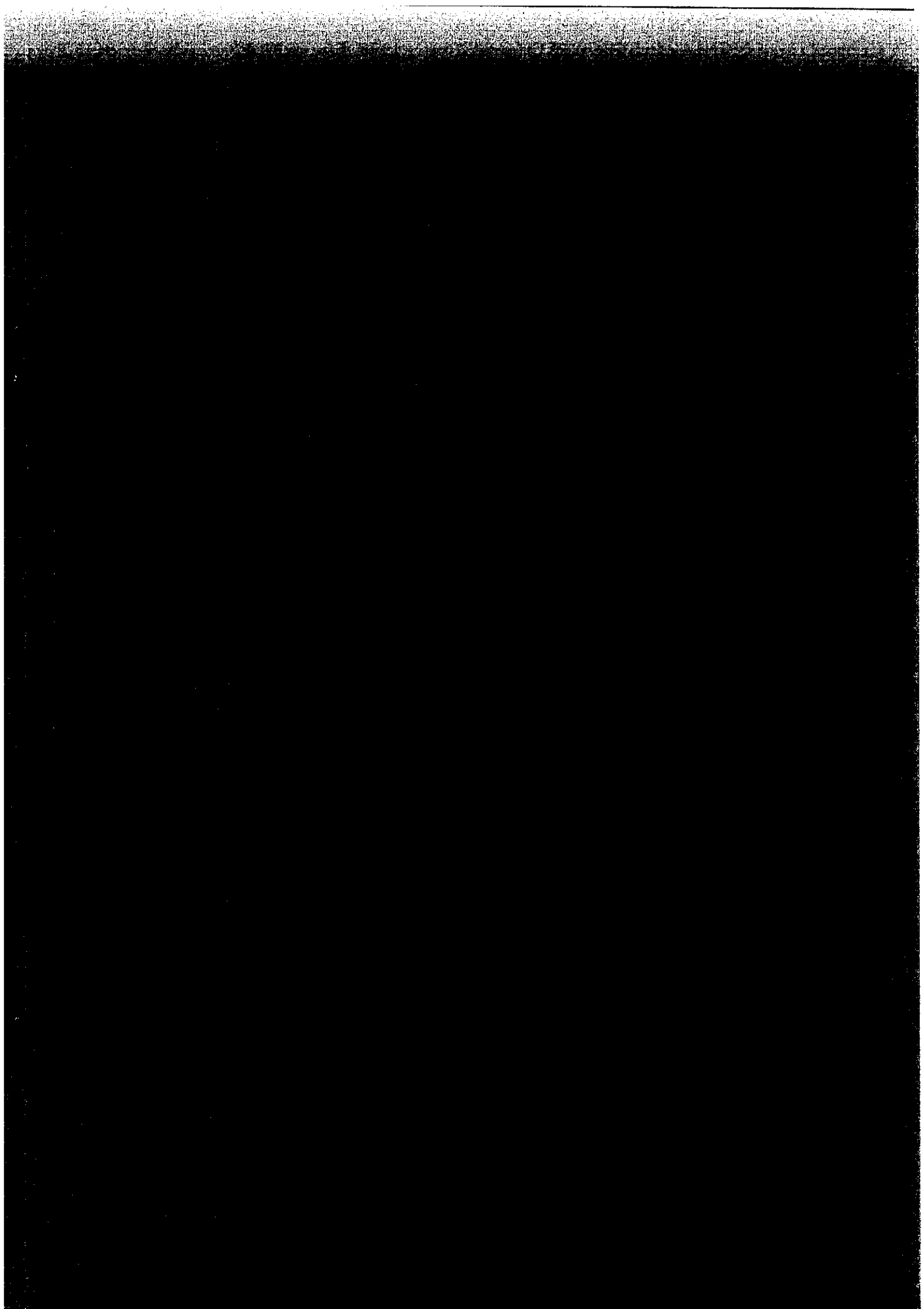
Stockholm den 30/1 2007



Rea Andersson  
Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson  
BoRevision AB



# ÅRSREDOVISNING

HSBs Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm, organisationsnummer 769610-2974.

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2005 – 31 december 2005.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 19 november 2003 och registrerades den 19 december 2003. Föreningen är bildad för att äga och förvalta byggnader i Skärholmen, Stockholms kommun.

## MEDLEMMAR

Projektering och byggnation pågick under verksamhetsåret. Vid årets utgång utgjordes därför föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek.för. samt sex övriga medlemmar.

## STYRELSE

Styrelsen har sedan bildandet haft följande sammansättning:

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Ordförande:      | Thomas Karlsson |
| Vice ordförande: | Björn Carlsson  |
| Sekreterare:     | Hanna Bladsjö   |
| Ledamot:         | Örjan Edwall    |

|              |               |
|--------------|---------------|
| Suppleanter: | Anna Bergsten |
|              | Jan Scherman  |

## FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Thomas Karlsson, Jan Scherman, Björn Carlsson och Hanna Bladsjö, två i förening.

## REVISORER

Revisorer har varit Rea Andersson med Sven-Åke Nygårds som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

## SAMMANTRÄDEN

Möte för bildande av föreningen hölls den 19 november 2003.  
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

## PRODUKTIONEN

Föreningen är bildad för att svara för byggnation i Skärholmen i Stockholms kommun. Totalt kommer två nya bostadsrättsföreningar produceras i Skärholmen och Ekholmen är den första i ordningen. De två föreningarna ska tillsammans svara för cirka 150 lägenheter. På Ekholmsvägen uppförs fyra stycken hus med sex våningar längs gatan och in mot bollplanen blir det suterräng.

Bostadsrättsföreningen innehåller följande lägenhetstyper:

Lägenheter med ett rum och kök på 37,5 kvm med balkong eller uteplats.

Lägenheter med två rum och kök på 54,5 kvm med balkong eller uteplats.

Lägenheter med tre rum och kök på 78,5 kvm med balkong.

Lägenheter med fyra rum och kök på 94,5 kvm med balkong.

Samtliga lägenheter har parkettgolv samt helkaklade badrum med klinkergolv.

Föreningen uppför inte husen i egen regi, utan har tecknat avtal om uppförandet med HSB Bostad AB. Produktionen presenterades i ett anbud den 31 mars 2004. I detta anbud var produktionskostnaden 84 226 000 kronor men bostadsrättsföreningen bestod vid denna tidpunkt enbart av 56 lägenheter i två byggnader. I september 2004 presenterades ett nytt anbud. Detta anbud innebar en utökning till dagens 102 lägenheter. Anledningen till utvidgningen var att förhandstecknandet gick bra och bostadsrättsföreningen var efterfrågad. Produktionskostnaden för detta anbud var 152 625 000 kronor. I och med antagandet av det nya anbudet den 7 september 2004 var det beslutat att samtliga fyra hus skulle uppföras. I samband med anbudet påtar sig HSB Bostad AB ansvaret för de lägenheter som eventuellt ej skulle vara upplåtna vid inflyttningstidpunkten. Detta för att bostadsrättsföreningens ekonomi inte skall drabbas av oupplåtna lägenheter.

Den 3 maj 2005 presenterade HSB Bostad AB ett tilläggsanbud. Anbudet uppgick till 155 768 000 kronor, en höjning av produktionskostnaden med 3 143 000 kronor. Anledningen till höjningen var:

1. Borttagande av två stycken gruppboende ämnade för Skärholmens stadsdelsförvaltning omfattande 14 bostadsrätter. Enligt exploateringsavtalet önskade kommunen köpa ett antal lägenheter för gruppboende. Kommunen avsåg sig dock gruppboendet och lägenheterna gjordes om till vanliga bostadslägenheter.
2. Ett styck tvättstuga tillkom.
3. Tillkommande spåntningsarbeten på grund av försvårade ledningsarbeten i intilliggande gata.
4. Överklagande av detaljplan vilket ledde till förseningar i tidplan. Byggstarten var planerad till november 2004, men sköts på grund av överklagandet av detaljplanen fram till april 2005.

Styrelsen antog anbudet den 12 maj 2005, och produktionskostnaden var känd för medlemmarna vid tecknandet av upplåtelseavtal.

Byggnationen sker på tomträtt. Projektet fördröjdes tidsmässigt mycket i och med att detaljplanen överklagades ända till regeringen. Byggstarten var ursprungligen planerad till hösten 2004, men då detaljplanen vann laga kraft först januari 2005 var byggstarten i april 2005.

## FINANSIERING

Efter sedvanlig anbudsgivning till vilken sex kreditinstitut inbjöds, och fem svarat, antogs offerten från Handelsbanken/Stadshypotek.

Det som skall finansieras är dels byggnadskreditivet och dels slutfinansieringen. Kreditivet uppgår till 88 609 000 kronor och slutfinansieringen till 68 574 000 kronor. Säkerheten för slutfinansieringen är pantbrev på 68 574 000 kronor i tomträtten med bästa rätt. Säkerheten för kreditivet kompletteras med borgen av HSB Bostad AB på 20 035 000 kronor.

Under byggtiden får HSB Bostad AB nyttja kreditivet. Kreditivkostnaderna under byggtiden ingår i produktionskostnaden. Föreningen övertar kostnadsansvaret för kreditivet i samma proportion och från samma tidpunkt som husen färdigställs. Slutfinansiering kan ske när byggnationen är färdigställd.

I oktober 2005 förtidsbands räntan på 46 650 000 kronor. Utbetalningen på detta belopp beräknas till den 1 november 2006 och följande löptider valdes:

15 550 000 kronor placerades till och med den 30 oktober 2008 (2 år) till räntan 3,08 %

15 550 000 kronor placerades till och med den 30 oktober 2010 (4 år) till räntan 3,40 %

15 550 000 kronor placerades till och med den 30 oktober 2012 (6 år) till räntan 3,63 %

Denna placering ger en snittränta på 3,37 %, att jämföra med den kalkylerade räntan 4,58 %, vilket ger en lägre räntekostnad med 564 465 kronor.

Återstoden av den slutliga finansieringen, det vill säga 21 924 000 kronor, sker i samband med utbetalning av räntebidraget. Föreningen har räntebidrag beviljat på bidragsunderlaget 76 882 000 kronor.

### **TOMTRÄTTSAVTAL**

Tomträttsavtal är tecknat med Stockholmsstad, gällande från och med 1 juli 2005.

Tomträttsavgälden uppgår till 507 248 kronor per år.

### **AKTUELLA HÄNDELSER 2006**

#### Nyregistrering av styrelse

Då en del av de ledamöter som verkat i styrelsen har bytt arbetsuppgifter ändrade HSB Stockholm sin representation i styrelsen.

Från och med den 28 juni 2006 har styrelsen haft följande utseende:

Ordförande: Thomas Karlsson

Vice ordförande: Attila Kriss

Sekreterare: Tomas Hansson

Ledamot: Hanna Bladsjö

Suppleant: Jan Scherman

Suppleant: Carin Ekberg

Suppleant: Malte Sigemalm

Firmatecknare är Tomas Hansson, Thomas Karlsson, Attila Kriss och Jan Scherman, två i förening.

#### Ekonomisk plan och tillstånd att upplåta

Styrelsen antog ekonomisk plan för föreningen den 4 april 2006. Planen registrerades av Bolagsverket den 10 maj 2006. Bostadsrättsföreningen fick från Bolagsverket tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt den 11 maj 2006. Arbetet med att teckna upplåtelseavtal kunde därmed påbörjas.

#### Entreprenadsavtal

Styrelsen antog totalentreprenadskontraktet i samband med att ekonomisk plan antogs. Kontraktet var på samma summa som tilläggsanbudet, 155 768 000 kronor.

Inflyttning

Inflyttningar skedde under 2006 enligt följande:

| <u>Hus</u> | <u>Lägenhet</u>                               | <u>Tid</u>        | <u>Adress</u>     |
|------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1          | 1, 4, 7, 10,<br>11, 14, 18, 22                | 19 juni 2006      | Gräsholmsvägen 50 |
| 2          | 32, 35, 38, 39,<br>42, 43, 46, 47, 50, 51, 54 | 19 juni 2006      | Gräsholmsvägen 48 |
| 1          | 2, 3, 6, 9, 13, 17, 21,<br>24, 26, 29         | 26 juni 2006      | Gräsholmsvägen 50 |
| 2          | 30, 34, 36, 41, 45,<br>49, 53, 56             | 26 juni 2006      | Gräsholmsvägen 48 |
| 1          | 5, 8, 12, 15, 16, 19,<br>20, 23, 25, 27, 28   | 29 juni 2006      | Gräsholmsvägen 50 |
| 2          | 31, 33, 37, 40, 44,<br>48, 52, 55             | 29 juni 2006      | Gräsholmsvägen 48 |
| 3          | 57, 59, 62, 63, 66<br>67, 70, 71, 74, 75, 78  | 18 september 2006 | Gräsholmsvägen 46 |
| 4          | 85, 88, 89, 92, 93<br>96, 97, 100             | 18 september 2006 | Gräsholmsvägen 44 |
| 3          | 58, 61, 65, 69, 73, 77, 80                    | 19 september 2006 | Gräsholmsvägen 46 |
| 4          | 82, 83, 87, 91, 95<br>99, 102                 | 19 september 2006 | Gräsholmsvägen 44 |
| 3          | 60, 64, 68, 72, 76, 79                        | 21 september 2006 | Gräsholmsvägen 46 |
| 4          | 81, 84, 86, 90, 94, 98, 101                   | 21 september 2006 | Gräsholmsvägen 44 |

Vid upprättandet av denna berättelse är därmed samtliga lägenheter färdigställda och inflyttade. Samtliga lägenheter kunde upplåtas vid färdigställandet. I det fall det hade funnits tomma lägenheter hade HSB Bostad AB åtagit sig att förvärva bostadsrätterna till samtliga lägenheter som ej var upplåtna vid färdigställandet. Detta åtagande har dock ej behövt nyttjas i denna bostadsrättsförening.

Visningslägenhet

Lägenhet 31 har upplåtits till HSB Bostad AB för att användas som visningslägenhet. Denna kommer att överlåtas till boende när behovet ej kvarstår.

Förvaltningsavtal

Bostadsrättsföreningen har tecknat avtal med HSB Stockholm om förvaltning. För administrativ och ekonomisk förvaltning har det tecknats ett avtal för tiden 19 juni 2006 – 31 december 2007. För teknisk förvaltning/fastighetsskötsel har det tecknats ett avtal för tiden 19 juni – 31 december 2007.

Fastighetsförsäkring

Bostadsrättsföreningen har tecknat fastighetsförsäkring med HSB Försäkring. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägget för de enskilda lägenheterna.

Utbetalning av lån

Den 1 november 2006 utbetalades de lån som förtidsbundits.

15 550 000 kronor är bundet till räntan 3,08 % till och med den 30 oktober 2008. 1 % amortering baserat på skulden på utbetalningsdagen.

15 550 000 kronor är bundet till räntan 3,40 % till och med den 30 oktober 2010. 1 % amortering baserat på skulden på utbetalningsdagen.

15 550 000 kronor är bundet till räntan 3,63 % till och med den 30 oktober 2012. 1 % amortering baserat på skulden på utbetalningsdagen.

**RESULTATDISPOSITION**

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ställning till:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Balanserat resultat | - 1 437 |
| Årets resultat      | 3 887   |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Balanserat resultat | 2 450 |
|---------------------|-------|



| Resultaträkning                             |       | 05-01 - 05-12 | 03-12 - 04-12 |
|---------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                             |       | 0             | 0             |
| <i>Fastighetskostnader</i>                  |       |               |               |
| Drift                                       | Not 1 | -2 000        | -3 200        |
| Summa fastighetskostnader                   |       | -2 000        | -3 200        |
| <b>Bruttoresultat</b>                       |       | <b>-2 000</b> | <b>-3 200</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                      |       | <b>-2 000</b> | <b>-3 200</b> |
| <i>Finansiella poster</i>                   |       |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter   | Not 2 | 8 667         | 1 806         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | Not 3 | -1 830        | -43           |
| Summa finansiella poster                    |       | 6 837         | 1 763         |
| <b>Resultat efter finansiella kostnader</b> |       | <b>4 837</b>  | <b>-1 437</b> |
| Inkomstskatt                                |       | -950          | 0             |
| <b>Årets resultat</b>                       |       | <b>3 887</b>  | <b>-1 437</b> |



## Balansräkning

2005-12-31

03-12 - 04-12

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Pågående byggnadsarbeten

51 375 000

0

Summa materiella anläggningstillgångar

51 375 000

0

## Finansiella anläggningstillgångar

Andelar HSB Stockholm

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

51 375 500

500

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 921 200

1 510 463

Summa kortfristiga fordringar

5 921 200

1 510 463

Summa omsättningstillgångar

5 921 200

1 510 463

Summa tillgångar

57 296 700

1 510 963

## Eget kapital och skulder

## Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 437

0

Årets resultat

3 887

-1 437

Summa fritt eget kapital

2 450

-1 437

Summa eget kapital

2 450

-1 437

## Skulder

Skulder kreditinstitut

Not 4

51 375 000

Skatteskulder

950

0

Övriga skulder

Not 5

5 914 300

1 510 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 6

4 000

2 000

Summa skulder

57 294 250

1 512 400

Summa eget kapital och skulder

57 296 700

1 510 963

## Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

68 574 000

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## HSB:s Brf Ekholmen

| Noter |                                                                            | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Not 1 | <b>Drift</b><br>Övrig drift                                                | 2 000      | 3 200      |
| Not 2 | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b><br>Allkonto               | 8 667      | 1 806      |
| Not 3 | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b><br>Räntekostnader övriga | 1 830      | 43         |
| Not 4 | <b>Skulder</b><br>Utnyttjat byggnadskreditiv                               | 51 375 000 | 0          |
| Not 5 | <b>Övriga skulder</b><br>Förskott insatser                                 | 5 914 300  | 1 510 400  |
| Not 6 | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b><br>HSB Stockholm       | 4 000      | 2 000      |

Stockholm

2007-01-24

**Attila Kriss**

**Tomas Hansson**

**Thomas Karlsson**

Hanna Bladsjö

Vår revisionsberättelse har 2007-01-30 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av BoRevision AB förordnad revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

Org.nr 769 610 - 2974

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Stockholm den 30/1 2007



Rea Andersson  
Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson  
BoRevision AB



# Förslag till STADGAR för HSB bostadsrättsförening Ekholmen i Stockholm

## Föreningens firma och ändamål

### § 1

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

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens säte

### § 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

## Samverkan

### § 3

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

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

## Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

### § 4

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

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

### § 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

### § 6

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

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

### § 7

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

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

### § 8

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

## Ogiltighet vid vägrat medlemskap

### § 9

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

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

## Rätt för juridisk person som är medlem att förvärva bostadsrätt

### § 10

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

## Rätt att utöva bostadsrätten

### § 11

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

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

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

## Formkrav vid överlåtelse

### § 12

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkravet är överlåtelsen ogiltig.

## Föreningens organisation

### § 13

Föreningens organisation består av:  
föreningsstämma  
styrelse  
revisorer  
valberedning

## Räkenskapsår och årsredovisning

### § 14

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

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

## Föreningsstämma

### § 15

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

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

## Kallelse till stämma

### § 16

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

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

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

## Motionsrätt

### § 17

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

## Dagordning

### § 18

På ordinarie stämma skall förekomma:

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

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

## Röstning

### § 19

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

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

## Ombud och biträde

### § 20

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

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

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

## Beslut vid stämma

### § 21

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### § 22

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

### § 23

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

## Valberedning

### § 24

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

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

## Protokoll

### § 25

Stämмоорdföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämmen. I fråga om protokollets innehåll gäller

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

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

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

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

## Styrelse

### § 26

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter har skett väljs två ledamöter och en suppleant på föreningsstämma; övriga ledamöter utses av styrelsen för HSB.

Från den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter har skett utses en ledamot och en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma.

Slutfinansiering har skett när de lån som föreningens fastigheter långsiktigt finansierats med har lyfts.

## Konstituering och firmateckning

### § 27

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

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

## Beslutförhet

### § 28

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

### § 29

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

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

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

### Revisorer

#### § 30

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

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

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

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

### Avgifter till föreningen

#### § 31

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

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

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

#### § 32

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

### Underhållsplan

#### § 33

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

### Fonder

#### § 34

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 33.

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

### Utdrag ur lägenhetsförteckning

#### § 35

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

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

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### § 36

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

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

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 41. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

**Bostadsrättshavarens** underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

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

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

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

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

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

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

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

#### § 37

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 36 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

#### § 38

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

#### § 39

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

#### § 40

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 36 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### § 41

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

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

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

#### § 42

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen.

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

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

#### § 43

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

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

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

#### § 44

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

Samtycke behövs dock inte,

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

#### § 45

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

#### § 46

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

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

#### Avsägelse av bostadsrätt

##### § 47

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

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

#### Förverkandeansledningar

##### § 48

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyrans sprids i huset,
7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 42 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 43 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

##### § 49

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

Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 48 p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

#### § 50

En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 48 p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

#### § 51

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

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

#### § 52

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 48 p 10 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har ansetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

#### § 53

Är nyttjanderätten enligt § 48 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 48 p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

#### § 54

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

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

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

#### Vissa övriga meddelanden

##### § 55

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

#### Tvångsförsäljning

##### § 56

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

#### Särskilda regler för giltigt beslut

##### § 57

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

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

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

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

#### Upplösning

##### § 58

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

---

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor

---

Firmatecknarnas namnteckningar

---

Firmatecknarnas namnteckningar bevitnas

---

Godkännes  
HSB Stockholm ek. för.

---

Charlotte Axelsson

---

Anders Svensson

---

Godkännes  
HSB Riksförbund ek för

---

Enligt fullmakt

---

Firmatecknarnas namnteckningar