

Årsredovisning för HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Färjan i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2003-01-01 - 2003-05-20 haft följande sammansättning;

Ledamot

Tony Eriksson
David Igra
Katarina Karlsson
Anna Lycke
Elisabeth Almgren
Marcus Jarde
Mårten Lilja
Daniel Persson
Johanna Jobe
Örjan Edwall

Uppdrag

Ordförande
Vice Ordförande
Sekreterare
Ekonomiredogörare, suppleant
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot, utsedd av HSB
Suppleant
Suppleant
Suppleant, utsedd av HSB

Styrelsen har under perioden 2003-05-21 - 2003-12-31 haft följande sammansättning;

Ledamot

Tony Eriksson
David Igra
Katarina Karlsson
Pierre Bergholm
Elisabeth Almgren
Ihre Toftell
Mårten Lilja
Eva Axelsson
Peter Moilanen
Hans G Johansson

Uppdrag

Ordförande
Vice Ordförande
Sekreterare
Ekonomiredogörare
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot, utsedd av HSB
Suppleant
Suppleant
Suppleant, utsedd av HSB

Firmatecknare

Firmatecknare under perioden 2003-01-01 - 2003-05-20 har varit Styrelsen samt Tony Eriksson, Katarina Karlsson, Anna Lycke och David Igra, två i förening.

Firmatecknare under perioden 2003-05-21 - 2003-12-31 har varit Styrelsen samt Tony Eriksson, Katarina Karlsson och David Igra, två i förening.

Brandvarnare

Dessa har enligt planen för 2003 installerats i samtliga lägenheter.

Stamspolning

Efter att ha haft problem med tillträde till vissa lägenheter är detta nu genomfört i samtliga lägenheter.

Köksfläktar

En inspektion har gjorts och det konstaterades att det fanns flera fläktar som var inkopplade direkt till ventilationen. Detta trots att det bara är tillåtet med kolfilterfläktar eftersom vi har självdrag i vårt hus. Förhoppningsvis så skall de som har besvärats med matos ifrån sina grannar nu slippa detta.

Välkommen till Färjan

Välkommen till Färjan är titeln på en liten skrift från A till Ö om bostadsrättsföreningen Färjan. Under 2003 har denna reviderats och uppdaterats av Peter Moilanen. Här kan man läsa om hur vi ska hantera andrahandsuthyrningar, hur vi får tag i styrelsen och vem man ska ringa om någon parkerat felaktigt på gården. Helt enkelt en guide till ett bättre boende. Det kommer nu att tryckas upp och delas ut till samtliga. Alla som flyttar in kommer att få ett exemplar. Om ni flyttar så är vi tacksamma om ni vill lämna kvar häftet till den som flyttar in.

Enhetlig elmätning

Vid 2003 års stämma beslutades det att ge styrelsen i uppdrag att identifiera bästa alternativ för enhetsmätning av el och ombesörja att dessa anlitas för att installera ett sådant system i Färjan. Det bedömdes att Home Solutions vara den bästa leverantören för detta och installationerna satte igång för att bli klara strax innan 2004 års stämma. Med systemet installerat hoppas styrelsen kunna göra stora besparingar vad gäller kostnad för elförbrukning hos medlemmarna. I systemet ingår en rad finesser varav några nämnvärda är larm för läckage och även en väderstation för de som är intresserade av sådant. Med Home Solutions system så tar Färjan åter en plats i bränschen för bostadsrättsföreningar i Sverige.



Resultaträkning		03-01 - 03-12	02-01 - 02-12
Nettoomsättning	Not 1	12 670 126	11 942 504
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-7 353 413	-7 019 569
Planerat underhåll	Not 3	-1 612 416	-440 000
Fastighetsskatt		-1 081 640	-1 010 000
Avskrivningar		-846 600	-840 396
Summa fastighetskostnader		<u>-10 894 069</u>	<u>-9 309 965</u>
Rörelseresultat		1 776 057	2 632 540
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	14 571	83 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 748 772	-2 895 136
Summa finansiella poster		<u>-2 734 201</u>	<u>-2 811 936</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-958 144	-179 396
Inkomstskatt		-928 774	-790 614
Årets resultat		-1 886 918	-970 010

wa

**Balansräkning**

2003-12-31

2002-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	743 154	743 154
Upplåtelseavgifter	7 653 646	7 653 646
Fond för yttre underhåll	5 128 820	2 128 820
Summa Bundet eget kapital	<u>13 525 620</u>	<u>10 525 620</u>

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	3 639 927	7 609 937
Årets resultat	-1 886 918	-970 010
Summa fritt eget kapital	<u>1 753 010</u>	<u>6 639 926</u>

Summa eget kapital**15 278 630****17 165 546****Skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 12	48 704 097	48 891 487
Leverantörsskulder		1 316 181	1 038 121
Skatteskulder		723 977	668 549
Övriga skulder	Not 13	29 424	34 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 758 945	1 953 039
Summa skulder		<u>52 532 624</u>	<u>52 585 798</u>

Summa eget kapital och skulder**67 811 254****69 751 344****Poster inom linjen**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut
Fastighetsinteckningar

75 256 100

75 256 100

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld

Inga

Inga

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. En förflyttning har också skett av underhållsfonden från avsättningar till bundet eget kapital.

Jämförelsesiffrorna har inte anpassats till nya redovisningsprincipen vad gäller fondavsättning utifrån årets resultat. I föregående års siffror ligger fondförändring kvar under rubriken planerat underhåll.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1% på anskaffningsvärdet som grundar sig på anläggningens och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Förmögenhetsvärde

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

Kassaflödesanalys

Enligt ny lagstiftning skall till årets bokslut även fogas en kassaflödesanalys. Under det första året har vi valt att endast redovisa årets siffror, men kommande år kommer även jämförelsesiffror att redovisas.

Medelantal anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda

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

Arvode förtroendevalda	83 750	51 975
Löner och andra ersättningar	700	0
Sociala kostnader	23 877	10 054
Summa	108 327	62 029

Revisorer

Föreningsvald	900	900
---------------	-----	-----

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

109 227 62 929



Noter 2003-12-31 2002-12-31

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	74 713 333	747 096	1,00%	-13 457 921	61 255 412
Takrenovering	3 552 506	83 871	2,36%	-160 701	3 391 805
Bredband	156 334	15 633	10,00%	-32 066	124 268
	78 422 173	846 600		-13 650 688	64 771 485

Mark	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	676 195				676 195
	676 195	0		0	676 195

Taxeringsvärde	2003-12-31	2002-12-31
Byggnader	201 664 000	187 900 000
Mark		
	201 664 000	187 900 000

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 8 Bostadsrätter

Lgh 1088	438 700	438 700
----------	---------	---------

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	4 731	6 769
Summa övriga fordringar	4 731	6 769

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ekonomiförvaltning	86 640
Fastighetsskötsel Byggnad	214 256
Fastighetsskötsel Mark	66 943
Förutbetald vattenkostnad	34 119
Länsförsäkringar	123 562
Com.hem	38 419
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	563 939

Handwritten marks



Not 14 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 010 281
Upplupen El-kostnad	20 620
Fjärrvärme december - 2003	302 630
SITA Sverige AB	5 394
Upplupen räntekostnad fastighetslån	255 820
Upplupet revisionsarvode	15 000
Upplupet arvode förtroendevalda	115 000
Upplupen arbetsgivareavgift	34 200
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 758 945</u>

Stockholm

2004

Gatare Johansson *Isabella Amgen* *Et Wäl*

En Palm *Peter Johansson*

Tony Eriksson *Tony Eriksson*

Vår revisionsberättelse har 2004-05-10 avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

Tony Eriksson
.....
Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Org.nr 702 000 - 6909

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 10 maj 2004

Av föreningen vald revisor


Lars-Göran Petersson
BoRevision AB

17a

Till styrelsen i Färjan

Stockholm 2004-03-28
Anna Klepczynska
Alströmerg 32:11 lgh 318
112 47 Stockholm
08-6535665

Motion till brf. Färjan i Stockolm: uppfräschning av huvudingången/trapphuset

Hej!


Här tänkt på det här sen jag flyttade till Färjan förra våren och blev glad när jag såg att ni ville ha motioner (förslag på förändringar). Mitt förslag gäller huvudingången dvs trapphuset till Alströmergatan 32. Jag är stolt och trivs i Färjans lokaler, särskilt innegården, men en sak som ger avsmak och som jag undviker är själva huvudingången nr 32. Trapphuset ger ett sjabbigt intryck och en känsla av en ofräsch T-baneuppgång. Varför? Är lite osäker, men trapphuset är rätt grått, slitet och framför allt ger det ett obelyst intryck.

Mitt förslag är därför att vi fräschar upp huvudingången med målet att få ett ljust, fräscht och upplyst intryck. Vet inte huruvida man måste hålla sig till de befintliga väggfärger, men även en ommålning av dessa samt taket vore en början samt att få fler lampor som lyser upp lite mer. Att bygga in hissen och istället få en ljus vägg är också ett önskvärt förslag. Jag tror inte att det hela behöver bli så dyrt, i alla fall inte själva färgen.

Att huvudingången får en lockande känsla är viktigt inte minst för Färjans det första intrycket som ges till lägenhetsspekulanter och mäklarfirmor. Som boende vill jag kunna vara stolt att visa upp min förening.

Vi frågar, hör gärna av er igen.

Med hälsningar,


Anna Klepczynska

Motion 17b

Bakgrund

Det finns i dagsläget ingen gemensamhetslokal för de boende i Färjan. Ibland många som flyttar hit är detta någon som man brukar frågar efter. Även de som har bott här en period undrar om det finns någon gemensam lokal som man kan hyra.

Förslag

Att göra om den lokal som idag besitts av styrelsen till en gemensam fest/samlingslokal. Styrelsen skulle ändå kunna använda den för sina möten.

Resultat

Vi får en lokal som kan hyras av boende för att ha fester i. De boende får betala en rimlig summa för att hyra lokalen.

Detta skulle förhoppningsvis leda till mindre störningar i trappuppgångarna vad gäller spring och musik. Störningarna för de boende som har fönster in mot gården skulle minska. Där lokalen ligger idag finns det inga boende ovanför utan det är en gemensam takterass vilket gör att vi tror att störningarna skulle bli mindre.

Det finns nu många boende med småbarn i föreningen, de skulle kunna utnyttja lokalen för barnkalas.

Vi har redan fått förfrågningar av hyresgäster som vill hyra vissa veckokvällar och inte på månadsbasis.

Vi skulle ha en lokal där vi skulle kunna hålla vår årsstämma utan att behöva betala för det.

Vi utökar värdet av att bo och leva i Färjan!

Kostnad: ca 43 000 kr

Elisabeth Almgren och Katarina Karlsson
Alströmergatan 32 uppgång 11 och 5

Styrelsens betänkande

Styrelsen yrkar *bifall* för motionen dock med rätten att avbryta projektet om det blir störande

Motion 17d

Bakgrund

Den 1 april 2003 ändrades delar av bostadsrättslagen. Den stora förändringen i den nya lagen är att det är enklare för bostadsrättshavaren att göra förändringar i sin lägenhet. Den nya lagen ställer även större krav på bostadsrättshavaren vad det gäller underhållsansvar.

Förslag

Att anta de nya stadgar grundade på 2003 års bostadsrättslag och 2004 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsförening.

Resultat

Större del av underhållsansvaret läggs på bostadsrättshavaren som själv får bekosta sitt underhåll vilket i dagsläget kan bli dyrt för föreningen om det är så att alla te.x inte har standardkranar utan vi som förening måste betala för olika sorters material etc.

Styrelsen
Brf, Färjan

Styrelsens betänkande

Styrelsen yrkar *bifall* för motionen.



FÖRSLAG TILL STADGAR

för

HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Färjan 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.
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 kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

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

§ 6

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

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

§ 7

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

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.
Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma, kallelse mm

§ 9

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

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

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

§ 10

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

Dagordning

§ 11

På ordinarie stämma skall förekomma:

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

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

Röstning

§ 12

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.

- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlös,
- 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,
- handduktork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handduktork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

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

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

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

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

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

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

§ 26

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 25 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.

§ 27

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.

§ 28

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

§ 29

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

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

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 30

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

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar. Godkännande av stadgeändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 14.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Upplösning

§ 31

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



Komplement

till

HSBs korta normal-

Stadgar

för bostadsrättsförening 2003

KOMPLEMENT till HSBs korta normalstadgar för brf 2003

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

STADGAR	KOMPLEMENT
§ 1 Föreningens firma och ändamål	
§ 2 Föreningens säte	
§ 3 Samverkan	
§§ 4-5 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen	p 1-2 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen
§§ 6-7 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt mm	p 3-6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt mm
	p 3 Juridisk person med panträtt
	p 4 Dödsbo
	p 5 Bodelning mm
	p 6 Juridisk person som är medlem
	p 7-9 Överlåtelse
	p 7 Formkrav
	p 8 Formbrist
	p 9 Ogiltig överlåtelse
§ 8 Räkenskapsår och årsredovisning	
§§ 9-10 Föreningsstämma	p 10-11 Föreningsstämma
§ 11 Motionsrätt	p 10 Ordinarie stämma, Extra stämma
§ 12 Dagordning	p 11 Röstning
§ 13 Röstning	
§ 14 Ombud och biträde	
§ 15 Beslut vid stämman	
§ 16 Valberedning	
§ 17 Stvrelse	
§ 18 Konstituering och firmateckning	
§ 19 Beslutförhet	p 12-14 Beslut vid stämma mm
	p 12 Huvudregel
	p 13 Särskilda krav enligt bostadsrättslagen
	p 14 Ändring av stadgar mm
§ 20 Avvitrning, till- eller ombyggnad mm	p 15 Protokoll föreningsstämma
§ 21 Revisorer	p 16 Protokoll stvrelsesammanträde
§§ 22-23 Avgifter till föreningen	p 17 Lägenhetsförteckning samt utdrag ur denna
§ 24 Underhållsplan mm	
§ 25 Fonder	
§§ 26-30 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	p 18-23 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
	p 18 Lägenhetens användning
	p 19 Utomstående personer
	p 20 Sundhet, ordning och skick
	p 21 Andrahandsupplåtelse
	p 22 Tillträde till lägenheten
	p 23 Avsägelse av bostadsrätt
	p 24-33 Förverkande
	p 24 Förverkandegrunder
	p 25 Inte förverkad
	p 26 Uppsägning och skadestånd
	p 27 Rättelseanmaning mm
	p 28 Rättelse före uppsägning mm
	p 29 Uppsägning på grund av brottslig verksamhet
	p 30 Återvinning vid betalning av årsavgiften
	p 31 Avflyttning
	p 32 Vissa meddelanden
	p 33 Tvångsförsäljning
§§ 31 Särskilda regler för giltigt beslut	
§ 32 Upplösning	

KOMPLEMENT till HSBs korta normalstadgar för brf 2003

6

Juridisk person som är medlem

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

Samtycke behövs dock inte vid

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Brl
6 kap
3 §

Överlåtelse

7

Formkrav

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

Brl
6 kap
4 §
1 och
2 st

8

Formbrist

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Brl
6 kap
5 §
1-3 st

9

Ogiltig överlåtelse

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person med panträtt får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse av bostadslägenhet till juridisk person som är medlem är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i bostadsrättslagen är också ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

FL
7 kap
4 §
1 st

Föreningsstämma

10

Ordinarie stämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Vid sådan stämma skall styrelsen lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

KOMPLEMENT till HSBs korta normalstadgar för brf 2003

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-4 skall vara giltigt, gäller även det.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

14

Ändring av stadgar m m

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § bostadsrättslagen införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Om det i stadgarna har tagits in något villkor utöver vad som följer av 9 kap. 23 § bostadsrättslagen för ändring av stadgarna, gäller även det.

Om det finns en föreskrift i stadgarna om att en viss bestämmelse inte får ändras utan regeringens tillstånd, får inte heller föreskriften ändras utan regeringens tillstånd, om den har tagits in i stadgarna på grund av lag eller annan författning eller efter regeringens medgivande.

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Protokoll föreningsstämma

15

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid stämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in i eller fogas som bilaga till protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokollet skall undertecknas av ordföranden och minst en justeringsman som utses av stämman. Senast tre veckor efter stämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt.

Protokoll styrelsesammanträde

16

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som undertecknas eller justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser till det. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokollen skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Brf
9 kap
23 §

9 kap
24 §

9 kap
25 §

FL
7 kap
10 §
3-4 st

FL
6 kap
8 §
3 st

KOMPLEMENT till HSBs korta normalstadgar för brf 2003

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.

21

Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. 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 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 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. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

22

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 föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap., 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 skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Brl
7 kap
10 §

7 kap
11 §

Brl
7 kap
13 §

KOMPLEMENT till HSBs korta normalstadgar för brf 2003

26

Uppsägning och skadestånd

En uppsägning skall vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som är behörig att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

Brl
7 kap
26 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Brl
7 kap
25 §

27

Rättelseanmaning mm

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Brl
7 kap
20 §

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 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 10 eller 11 §.

28

Rättelse före uppsägning m m

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Brl
7 kap
21 §

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 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

29

Uppsägning på grund av brottslig verksamhet

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 7 kap. 18 § 8 p bostadsrättslagen endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Anmärkning: 7 kap. 18 § bostadsrättslagen återges i p 24.

Brl
7 kap
22 §

30

Återvinning vid betalning av årsavgiften

Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a 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

Brl
7 kap
23 §