



www.hsb.se

Brf Dalen



Information

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls **Torsdagen den 20 april 2006 klockan 18.30** i samlingslokalen, Vitmossevägen 18. Ta med bostadsrättsbeviset eller fotolegitimation till stämman.

DAGORDNING

- § 1. Val av ordförande vid stämman
- § 2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- § 3. Godkännande av röstlängd
- § 4. Fastställande av dagordning
- § 5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt att vid behov fungera som 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 enligt den fastställda balansräkningen
- § 11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 12. Fråga om arvoden
- § 13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 14. Val av revisor och suppleant
- § 15. Val av valberedning
- § 16. Erforderligt val av fullmäktige och övriga representanter i HSB

- § 17. Stämman fattar beslut angående stadgändring (se bilaga 1)
I det fall stämman beslutar enligt alternativ 1 skall stämman också fatta beslut enligt § 18. I det fall stämman beslutar enligt alternativ 2 skall stämman bortse från § 18

Alt 1 Stämman beslutar att godta stadgeändringen enligt bilaga 1 i sin helhet.

Alt 2 Stämman beslutar att inte godta stadgeändringen enligt bilaga 1

- § 18. Stämman beslutar att finansiera fibernätsbyggnaden genom att respektive medlem tillskjuter en avgift per bostadsrätt med motsvarande **3125:-** (tot. 2500:- + moms) (se bilaga 2)

- § 19. Stämman fattar beslut angående stadgändring (se bilaga 3)

Alt 1 Stämman beslutar att godta nya stadgar i sin helhet i bilaga 3

Alt 2 Stämman beslutar att inte godta nya stadgar i bilaga 3

- § 20. Övriga anmälda ärenden

- § 19. Avslutning

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 sina 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.



HSB:s bostadsrättsförening
DALEN i Värmdö

Förvaltningsberättelse 2005-01-01—2005-12-31

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening DALEN i Värmdö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2005 – 31 december 2005.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 6 maj 1988 och registrerades den 23 januari 1989. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ösby 1:205 och Ösby 1:206 i Värmdö kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades av länsstyrelsen den 4 november 1991. Föreningens organisationsnummer är 716420-4203.

Fastigheternas taxeringsvärde 2005 är 57 044 000 varav byggnadsvärdet är 41 588 000 och markvärdet är 15 456 000.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Samtliga 109 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Utöver HSB samt HSB:s styrelseledamöter och suppleanter hade föreningen vid verksamhetsårets utgång 148 medlemmar. Motsvarande antal vid föregående verksamhetsårs utgång var 147 medlemmar. Under året har 12 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Styrelsen hälsar de nya medlemmarna välkomna till föreningen.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande:	Peter Svensson
Vice ordförande:	Pia Kjellberg-Fonserius
Sekreterare:	Leif Fransson
Ledamöter:	Mats Wallinder Marcus Lindholm Carina Andreasson Kerstin Danielsson Anna Wretman (Jens Åslund) Anna-Karin Ilemyr, HSB Stockholm
Suppleanter:	Ola Jansson Bengt Smids, HSB Stockholm
Förvaltare:	(Renato Orlandini), Christina Gauffin, HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Peter Svensson, Leif Fransson, Carina Andreasson, Kerstin Danielsson och Anna Wretman som ordinarie ledamöter samt Ola Jansson som suppleanter.



HSB:s bostadsrättsförening
DALEN i Värmdö

Förvaltningsberättelse 2005-01-01—2005-12-31

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Peter Svensson, Pia Kjellberg-Fonserius, Mats Wallinder och Leif Fransson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Anita Fagerberg med Petra Eklund/Pettersson som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSBs Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

Valberedning

Valberedningen har varit Jörgen Oostdijk och Gina Waltirsdottir med Jörgen Oostdijk som sammankallande.

Distriktsombud

Distriktsombud till HSB Stockholms distrikt 13, omfattande Nacka och Värmdö, har varit Leif Fransson och Carina Andreasson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 6 april 2005.

Extra föreningsstämmor hölls torsdagen den 30 juni 2005 samt torsdagen den 17 november 2005.

Vid ordinarieföreningsstämma tillsattes en grupp att utreda kapitaltillskott. Vid extrastämmorna beslutades om parkeringsförbud i området, samt beslutades om upphandling av teknisk lösning för att förse medlemmarna med bredband.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda ordinarie sammanträden. Dessutom har styrelsen haft 3 protokollförda extramöten, samt 6 extramöten som ej varit protokollförda.

Avtal

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning, administrativ förvaltning, fastighetsskötsel samt markskötsel. Föreningens förvaltare var i början av året Renato Orlandini, men ersattes pga. omstruktureringar hos HSB med Christina Gauffin i slutet av året. (Båda anställda av HSB Stockholm.)

Föreningens medlemmar sköter själva, genom miljögruppen, all markskötsel förutom snöröjning och sandning av hela området och markskötsel i direkt anslutning till förskolan på Bergmossevägen 1-15.



HSB:s bostadsrättsförening
DALEN i Värmdö

Förvaltningsberättelse 2005-01-01—2005-12-31

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Fastigheterna

Årets markbesiktning ägde rum 2 september 2005. I samband med det ägde också brf Dalens första lekplats besiktning rum vilken resulterade i att flera lekredskap fick flyttas, åtgärdas eller demonteras.

Miljögruppen har organiserat och planerat föreningens vår- och höststäddagar. Dessa städdagar ägde rum lördagen 23 april och lördagen 22 oktober. Vid dessa två tillfällen deltog många medlemmar i arbetet.

Samfälligheten Holmviksskogen

Föreningen ingår i en samfällighet för Holmviksskogen tillsammans med HSBs bostadsrättsföreningar Eken och Utsikten. Samfälligheten ansvarar för antennenläggningen i föreningen, värmeleveranser till föreningen, väghållning och belysning utmed Bergmossevägen samt skötsel och underhåll av gemensamma grönytor och körvägar.

Lantmäteriverket har 1993-06-21 fastställt de fördelningstal som gäller för samfällighetens kostnader mellan delägarna.

Ordinarie representant för föreningen i samfällighetens styrelse har varit Peter Svensson med Kerstin Danielsson som suppleant.

Representanter att företräda Brf Dalen vid samfällighetens stämma har varit Mats Wallinder och Jens Åslund.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under verksamhetsåret. Enligt tidigare beslut sker ingen avsättning till fond för inre underhåll.

Information

Under verksamhetsåret har Brf Dalens infoblad utkommit med 6 nummer.

Föreningens hemsida www.brfdalen.se innehåller alltid aktuell information.

Stämmoprotokollet från ordinarie stämman har delats ut till samtliga medlemmar och stämmoprotokollet från extrastämmor har hållits tillgängligt för alla medlemmar.

Extrastämmorna behandlade endast en fråga vardera, införande av parkeringsförbud samt bredbandsinstallation. Dessutom gavs information om föreningens ekonomi.



HSB:s bostadsrättsförening
DALEN i Värmdö

Förvaltningsberättelse 2005-01-01—2005-12-31

Övrig verksamhet

Styrelsen har under året bland annat arbetat med följande:

- Utredning av Kapitaltillskott i samarbete med den av stämman tillsatta kapitaltillskottsgruppen.
- Översyn av avtal. Ett antal prissparande avtal har setts över eller omtecknats.
- Parkeringsförbud har införts för att främja säkerheten och underlätta snöröjning.
- Staket har rests i pulkabacken för att främja säkerheten.
- Avgälden gentemot HSB a ca 4,5 mkr har bortförhandlats.
- En unik bredbandslösning har påbörjats vilket ger fiberuttag i alla bostadsrätter.
- En funktionell och informativ hemsida har lanserats för att främja informationsflödet.
- En Obligatorisk Ventilations Kontroll har upphandlats och till största delen genomförts under året.
- Arbetat ytterligare med säkerheten i form av lekplatsbesiktningar och skapande av ny brandskydds dokumentation.

Ekonomi

Förslag till Resultatdisposition 2005 **Brf Dalen**

Balanserat resultat	1 119 706
Årets resultat	1 677 940
	<hr/>
	2 797 646
Avsättning yttre fond	445 700
Uttag ur yttre fond	-
Balanserat resultat	2 351 946
	<hr/>
	2 797 646

Jia Kjellberg Fousenius
060321

060321

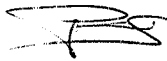


Resultaträkning		05-01 - 05-12	04-01 - 04-12
Nettoomsättning	Not 1	11 432 148	11 238 508
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-3 720 397	-3 888 452
Planerat underhåll		-21 422	-88 464
Fastighetskatt		-300 440	-300 440
Avskrivningar		-677 248	-627 694
Summa fastighetskostnader		<u>-4 719 507</u>	<u>-4 905 050</u>
Bruttoresultat		6 712 641	6 333 459
Rörelseresultat		6 712 641	6 333 459
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	6 761	9 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-5 041 462	-5 646 041
Summa finansiella poster		<u>-5 034 701</u>	<u>-5 636 598</u>
Resultat efter finansiella kostnader		1 677 940	696 861
Årets resultat		1 677 940	696 861

 JRF 10.11



Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	145 237 425	145 914 673
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>145 237 425</u>	<u>145 914 673</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		145 237 925	145 915 173
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		80 855	9 486
Övriga fordringar	Not 7	144 583	304 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	295 944	188 123
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 421 055	1 652 844
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 942 437</u>	<u>2 155 225</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		12 634	12 634
Handkassa		1 698	1 698
Summa kassa och bank		<u>14 332</u>	<u>14 332</u>
Summa omsättningstillgångar		2 956 769	2 169 557
Summa tillgångar		148 194 694	148 084 730

 JRF KO

**Balansräkning**

2005-12-31

2004-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 743 782	31 743 782
Upplåtelseavgifter		558 802	558 802
Fond för yttre underhåll		281 168	281 168
Summa Bundet eget kapital		<u>32 583 752</u>	<u>32 583 752</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 119 705	422 845
Årets resultat		1 677 940	696 861
Summa fritt eget kapital		<u>2 797 646</u>	<u>1 119 705</u>
Summa eget kapital		35 381 398	33 703 457
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	110 485 840	111 941 858
Leverantörsskulder		511 723	424 247
Skatteskulder		5 687	170 027
Övriga skulder	Not 11	1 472	26 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 808 574	1 818 160
Summa skulder		<u>112 813 296</u>	<u>114 381 273</u>
Summa eget kapital och skulder		148 194 694	148 084 730
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		136 988 000	136 988 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld			4 716 000



Kassaflödesanalys	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 677 940	696 861
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	677 248	627 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 355 188	1 324 555
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-19 000	555 246
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-111 959	-206 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 224 229	1 672 880
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-1 456 018	-1 603 021
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 456 018	-1 603 021
Årets kassaflöde	768 211	69 859
Likvida medel vid årets början	1 667 176	1 597 317
Likvida medel vid årets slut	2 435 387	1 667 176



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Fond för yttre underhåll

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

Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

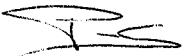
Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 42 328 494 en ökning med 3 135 262 jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frånga BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

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

 PKF 120
↑

**Medelantal anställda**

Föreningen har ingen anställd

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

Arvode förtroendevalda	104 000	104 000
Löner och andra ersättningar		
Sociala kostnader	33 389	30 500
Pensionskostnader och förpliktelser utbildning	7 400	0
Summa	<u>144 789</u>	<u>134 500</u>

Revisorer

Föreningsvald	9 000	9 000
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och
sociala kostnader

153 789 143 500

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	11 400 816	11 203 956
Hyrer	0	0
Övriga intäkter	31 332	34 552
Brutto	<u>11 432 148</u>	<u>11 238 508</u>

Nettoomsättning 11 432 148 11 238 508

Not 2 Drift

Personalkostnader	153 789	143 500
Fastighetsskötsel och städ	390 340	339 296
Reparationer	101 844	81 828
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	122 041	174 723
Uppvärmning	1 626 069	1 657 353
Vatten	635 635	698 094
Sophämtning	163 110	126 247
Fastighetsförsäkring	92 012	122 142
Kabel-TV	111 851	140 040
Övriga avgifter	4 900	3 441
Förvaltningsarvoden	186 529	273 228
Övrig drift	132 277	128 559
Summa drift	<u>3 720 397</u>	<u>3 888 452</u>



Noter 2005-12-31 2004-12-31

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	3 445	2 918
Specialinlåning	0	2 816
Övriga ränteintäkter	3 316	3 709
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	6 761	9 443

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	4 852 803	5 646 041
Räntekostnader övriga	19	0
Föreningsavgäld	188 640	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	5 041 462	5 646 041

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	165 182 600	677 248	0,41%	-25 624 175	139 558 425
	165 182 600	677 248		-25 624 175	139 558 425

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	5 679 000				5 679 000
Markanläggningar	47 014	0	0,00%	-47 014	0
	5 726 014	0		-47 014	5 679 000

Taxeringsvärde

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	41 588 000	41 588 000
Mark	15 456 000	15 456 000
	57 044 000	57 044 000

[Handwritten signature]
JKF



Noter	2005-12-31	2004-12-31
Not 6 Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 7 Övriga fordringar		
Fordran delägare	31 311	294 195
Skattekonto	113 272	10 577
Summa övriga fordringar	<u>144 583</u>	<u>304 772</u>
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Panter	1 970	
Skötsel byggnader	17 031	
Skötsel mark	10 625	
Kabel-TV	39 105	
Vatten	37 342	
Sopor	30 933	
Fastighetsförsäkring	92 017	
Gemensam förvaltning	3 488	
Teknisk förvaltning	38 130	
Ekonomisk förvaltning	25 133	
Telefon	170	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>295 944</u>	



Noter

2005-12-31

2004-12-31

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2005-01-01	31 743 782	558 802	281 168	422 845	696 861
Disposition enl. stämmobeslut				696 861	-696 861
Årets resultat					1 677 940
Utgående balans 2005-12-31	31 743 782	558 802	281 168	1 119 706	1 677 940

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Föreningssparbanken	2,80%	2008-03-10	28 993 982
Spintab	3,94%	2006-01-19	27 876 534
Spintab	6,33%	2007-02-21	18 025 355
Spintab	2,89%	rörlig	20 135 812
Spintab	2,89%	rörlig	6 116 993
Spintab	2,89%	rörlig	2 440 382
Spintab	6,33%	2007-02-21	6 896 782
Summa skulder till kreditinstitut			110 485 840

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 1 460 000 per år de kommande fem åren.

Not 11 Övriga skulder

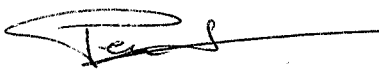
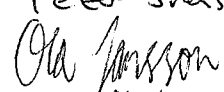
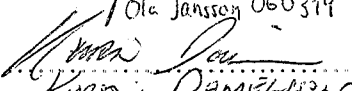
Hyra boende i Brf Dalen	1 472	1 472
Deposition, boende i Brf Dalen	0	25 509
Summa övriga skulder	1 472	26 981


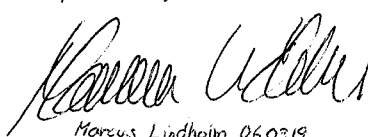


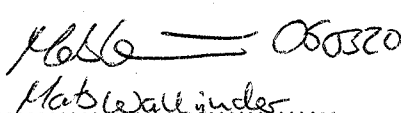
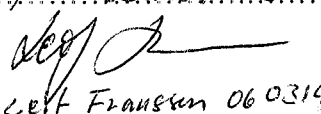
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	818 072
El	8 095
Fjärrvärme	196 383
Löpnade underhåll	384
Revision	9 561
Låneräntor	727 237
Snöröjning	48 842
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 808 574</u>

Stockholm 19/3 2006


 Peter Svensson 060319

 Ola Jansson 060319

 Kerstin Danielsson


 Mia Kjellberg 060319

 Marcus Lindholm 060319


 Mattias Wikander 060320

 Zelt Franzen 060319

Vår revisionsberättelse har 2006-03-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

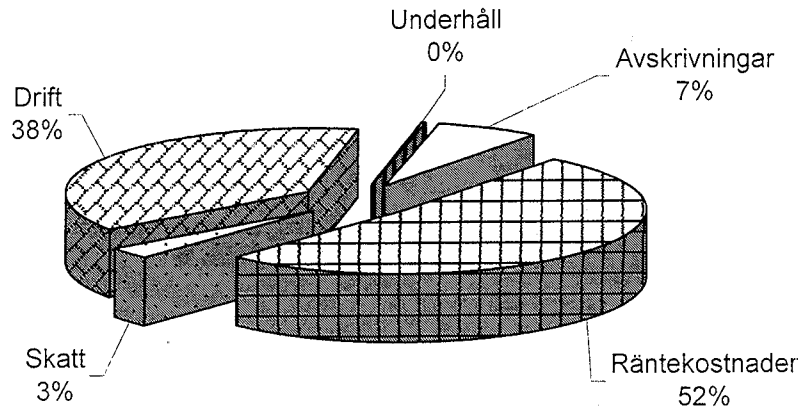

 Av föreningen vald revisor

Lars Göran Petersson

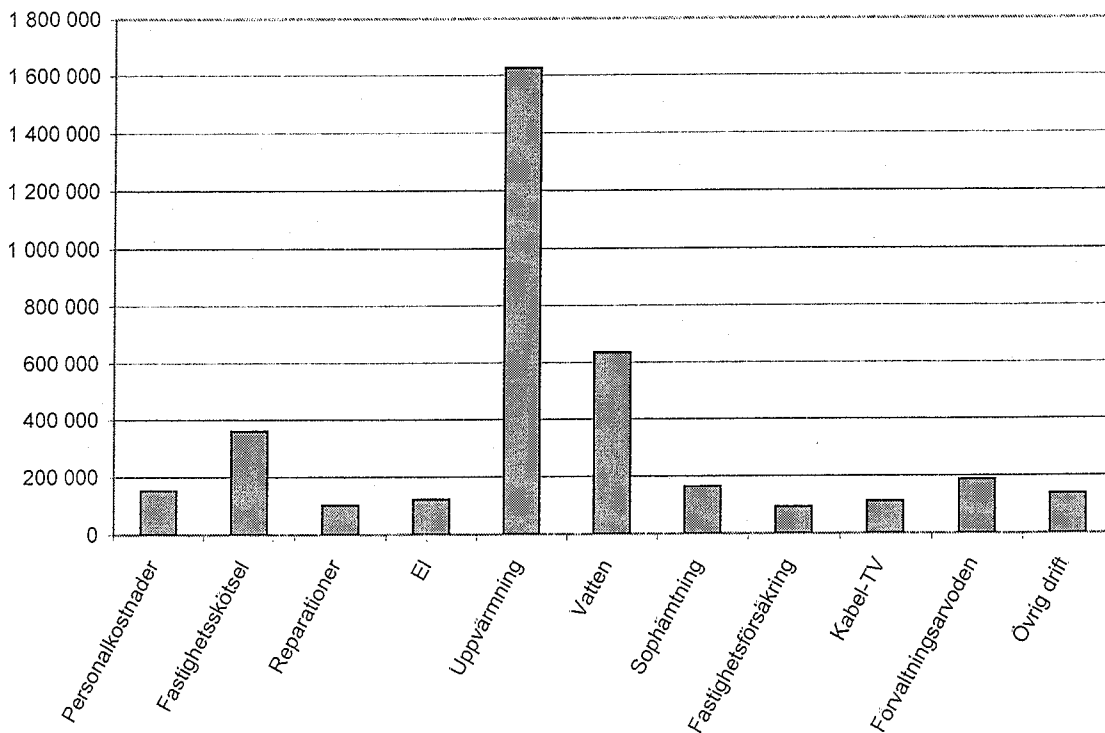
 Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



[Signature]
JRF-10

Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening nr 662 i Värmdö

Organisationsnummer 716420-4203

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31

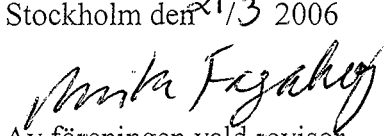
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 21/3 2006


Av föreningen vald revisor

Lars-Göran Petersson


BoRevision AB



Bilaga 1

Ordinarie föreningsstämma den 20 april 2006

Bakgrund: För att kunna debitera vissa kostnader såsom kabel-TV och den pågående "bredbandsinstallationen" solidariskt krävdes en stadgeändring. För att genomföra stadgeändringar krävs två stämmobeslut. På extrastämman 2 februari, 2006, röstade stämman enhälligt för denna stadgeförändring. Kommande stämma 20 april är den andra stämman som krävs för att förändringen skall träda i kraft.

Ny paragraf

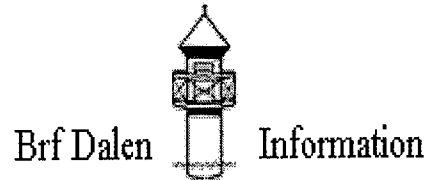
§71

"För investeringar för installationer som är till lika stor nytta för respektive lägenhet, exempelvis kabel-tv, bredbandsanslutning, ip-telefoni och övriga tekniska lösningar, kan styrelsen besluta att ersättningen för sådana nyttigheter ska utgå med lika stort belopp för respektive lägenhet oavsett andelstal."

Medför att styrelsen kan besluta om månadsavgifter för tjänster till respektive hushåll.

Delar en avgift mellan hushållen solidariskt istället för genom andelstal.

Texten skall infogas läggas till i den paragraf som reglerar avgifter till föreningen.



Bilaga 2

Ordinarie föreningsstämma den 20 april 2006

Tidigare extrastämma 14 november 2005 har beslutat att avtal skall ingås med Bredbandsbolaget om byggandet av fibernät. På samma stämma fattades ett beslut att kostnaden för installationen av fibernät i respektive lägenhet skall betalas av respektive bostadsrättsinnehavare. Såsom tidigare har informerats om måste stämman på nytt fatta beslut om finansieringen. Observera att hela summan måste vara inbetald senast 28 april 2006.



Brf Dalen



Information

Bilaga 3

Ordinarie föreningsstämma den 20 april 2006

Förklaring av text:

Normal text = befintlig text (befintliga stadgar)

Understruken text = Ny text

***Kursiv text* = Förklaring till ändring**

§3

Texten;

"Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB. För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB skall föreningen betala avgäld på ett sätt som anges i den ekonomiska planen"

Ändras till:

"Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB."

Tas bort:

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

Föreningen betalar inte längre avgäld till HSB och föreningen kan därför ta bort denna del i stadgarna.

§5

Texten;

"Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden."

ersätts med;

"Som underlag för **prövningen av medlemskap skall kreditupplysning bifogas eller andra nödvändiga underlag avseende sökanden."**

Eftersom det redan är praxis idag anser inte styrelsen att föreningens befintliga medlemmar skall stå för kostnaden som berör den sökande.

§6

Texten;

"Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen, i enlighet med regleringen i § 1, rätt att vägra medlemskap."

ändras till;

"Om det kan antas att förvärvaren **för egen del inte avser att bosätta sig permanent i bostads**rätts**lägenheten har föreningen, i enlighet med regleringen i § 1, rätt att vägra medlemskap."**

Förenkling av text



Brf Dalen



Information

§7

Texten;

"Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren."

ändras till;

"Motsvarande tillämpning gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren."

Förenklning av text

§9

Texten;

"Ogiltighet vid vägrat medlemskap"

ändras till;

"Ogiltig överlåtelse vid vägrat medlemskap".

Förenklning av text

§11

Texten;

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

ändras till;

"Om en bostadsrätt överlåtits **eller övergått** till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten **och flytta in i lägenheten** endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen."

Kommatecken tas bort efter texten "Tre år efter dödsfallet".

Förenklning av text

§16

Texten;

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

ändras till;

"Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman, **och kallelsen skall vara daterad.**"

Texten;

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

ändras till;

"Andra meddelanden (**ex. ordningsföreskrifter**) till medlemmarna delges genom anslag på soprummens anslagstavlor eller genom **brev/utskick. Föreningens webbplats ska i samband med detta uppdateras med samma information.**"

Ställer högre krav på styrelsen att information kommer ut till medlemmarna genom föreningens olika informationsmedium.



www.hsb.se

Brf Dalen



Information

§24 utveckla

Lägg in följande text;

"Valberedningen måste några gånger (minst 2) under året redovisa för medlemmarna hur arbetet fortskrider med aktuell status Ställer högre krav på valberedningen och säkerställer kvalitetssäkrar arbetet.

Rubriken "Protokoll" (före §25) ändras till "**Stämmoprotokoll och justering**".

Texten;

"Senast en vecka efter stämman ska den förste protokolljusteraren ha fått tillgång till det färdigställda protokollet med samtliga bilagor, och varje justerare har sedan 4-7 dagar på sig att justera protokollet, så att det färdigjusterade protokollet är tillbaka till styrelsen senast tre veckor efter stämman."

läggs in efter de tre punkterna i § 25.

Ändring av text;

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

Protokoll från styrelsemöte skall föras i nummerföljd **enligt principen, exempel (Styrelseprotokoll nr 9 2006)**

Protokoll skall - **liksom alla övriga konfidentiella dokument - förvaras enligt brandklassning P120.**

Ställer högre krav på förvaring av dokument samt underlättar arkivering.

Förs in direkt under det övre stycket

Styrelsen är ansvarig för tillfredsställande regelbunden säkerhetskopiering av elektroniska dokument och att dessa säkerhetskopior förvaras enligt brandklassning P120 med datamediainsats.

Ställer högre krav på förvaring av dokument samt underlättar arkivering.

Förs in direkt under det övre stycket

Styrelsen ansvarar för att programvarulicenser också förvaras på ett betryggande sätt, liksom mjukvara (som säkerhetskopieras i den mån det är möjligt). Styrelsen är vidare skyldig att göra vad som behövs för att på bästa sätt skydda styrelsens elektroniskt lagrade information från intrång och angrepp i olika former.

Ställer högre krav på förvaring av dokument samt datamedium.

Texten;

"Senast en månad efter stämman ska det justerade protokollet ha publicerats till åtkomst för alla på föreningens webbplats."

läggs in i slutet av § 25.

Ställer högre krav på styrelsen att aktuell information kommer ut till medlemmarna genom föreningens olika informationsmedium.

Rubriken "Styrelse" före §26 ändras till; **Styrelsen Val av ledamöter och suppleanter**



Texten;

"Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter."

ändras till;

"Styrelsen består av lägst **fem** och högst **åtta** ledamöter (**exkl. ledamot och suppleant från HSB**)."

Texten;

"Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman."

ändras till;

"Av dessa utses en ledamot (s.k. HSB-representant) och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB. Övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman."

Styrelsearbetet blir lidande om det finns för många suppleanter och ledamöter. Man bör därför eftersträva en mer balanserad styrelse med bra kompetens. Till saken hör också att styrelserummet tar endast 10 sittande personer.

Texten i §27;

Läggs till högst upp i texten

Skriften Styrelsereglemente skall erhållas i samband med att man tillträder som ledamot i föreningen. Uppdateringar som lämnas ut av ordförande skall alltid tillföras pärmen och tidigare exemplar skall förstöras. Pärmen tillhör föreningen och skall alltid återlämnas då den förtroendevalde lämnar sitt uppdrag.

Styrelsereglementet gäller för ett år i taget, tiden mellan ordinarie föreningsstämmor. Styrelsen skall fastställa den nya lydelsen vid sitt konstituerande sammanträde efter stämman. Styrelsereglementet kan ändras genom majoritets omröstning vid två separata styrelsemöten om så behövs. Efter varje förändring skall arbetsordningen renskrivas och distribueras till samtliga styrelseledamöter, ersättare och revisorer samt till övriga föreningsfunktionärer inom 14 dagar. Styrelsereglementet i sin gällande lydelse skall även hållas tillgänglig i förenklad form för alla medlemmar på föreningens hemsida.

"Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen." ändras till;

" Styrelsen utser också följande ansvariga med följande ansvarsområden.

I styrelsen finns följande poster att besätta vid det konstituerande styrelsemötet.

Detta innebär att varje ledamot har flera ansvarsområden som denne ansvarar för.

Poster inom styrelsen.

Ordförande

Vice Ordförande

Sekreterare

Kassör

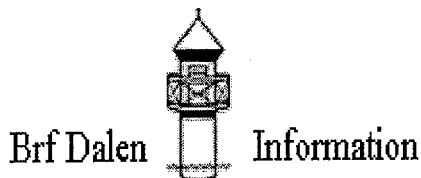
Ekonomiansvarig

Driftansvarig

Miljöansvarig



www.hsb.se



Parkeringsansvarig

IT-Ansvarig

Informationsansvarig

Samfällighetsansvarig

Säkerhet och passersansvarig

Markansvarig

Hyres & Inkassoansvarig

Bokningsansvarig

Studieansvarig

Skrivelseansvarig."

Ställer hårdare krav på styrelsen och strukturerar upp arbetet efter en mall så att det fortsatta arbetet blir standardiserat.

Ny paragraf;

§63

Ny rubrik; **Styrelsens skyldigheter – övrigt**

Styrelsen är skyldig att informera medlemmarna om när styrelsen avser hålla sina styrelsemöten under året, och löpande hålla medlemmarna uppdaterade om ev. förändringar. Detta sker via föreningens webbplats.

Ställer högre krav på styrelsen att informera om sina sammanträden, samt ger medlemmen en uppfattning om när svar/beslut kan väntas om skrivelse gjorts till styrelsen.

Ny paragraf;

§64

Styrelsen är skyldig att korrigera felaktig/bristfällig information och snarast efter påpekande gå ut med dessa rättelser till medlemmarna.

Sätter tyngd på att korrigera felaktiginformation

Ny paragraf;

§65

Styrelsen är skyldig att efter varje årsmöte inleda sitt arbete med att sammanställa en skrivelse där medlemmarna informeras om vad styrelsens mål är och vilka prioriteringar styrelsen har fram till nästa årsmöte.

Ställer högre krav på styrelsearbetet och ger medlemmarna en aning om hur det fortsatta arbetet skall fortlöpa.

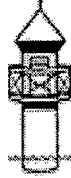
Ny paragraf;

§66

Styrelsen är skyldig att en månad före årsmötet gå ut med information till alla medlemmar om vad man gjort och uppnått under sin tid som styrelse från föregående årsstämma.



Brf Dalen



Information

Visar medlemmarna vad som utträttats under året som varit. Ökar insyn och kunskap om hur medlemmarnas intressen tillvaratas.

Ny paragraf;

§67

Styrelsen är skyldig att skicka ut bekräftelse på mottagen skrivelse snarast efter att den lämnats eller skickats till styrelsen, och styrelsen är skyldig att sedan snarast och efter bästa förmåga besvara inkomna skrivelser från medlemmarna. Det är ingen skillnad mellan hur e-post eller skrivelse på papper ska behandlas.

Skapar bättre kontakt mellan medlemmarna och styrelsen

Ny paragraf;

§68

Styrelsen är skyldig att ge ut skriften Infobladet minst 4 gånger per år där information om behandlade och kommande ärenden redovisas. Styrelsen är skyldig att publicera samma information som publiceras i infobladet på föreningens webbplats.

Ställer krav på att styrelsen informerar medlemmarna kontinuerligt om händelser som berör alla eller ett fåtal.

Ny paragraf;

§69

Styrelsen ska utreda inkomna motioner till nästkommande årsmöte och presentera ett skriftligt resultat (med kostnader, etc), så att beslut kan tas av stämman baserat på den av styrelsen gjorda utredningen. Motioner får grupperas, men får ej besvaras i grupp av styrelsen.

Skapar ett mer välgrundat beslutsunderlag för stämman.

§30

Texten;

"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 ska behandlas."

ändras till;

"Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall delas ut till medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas Dokumenten skall också finnas tillgängliga på föreningens webbplats

Förenklar text samt ser till att information når ut till alla

§32

Texten;

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



www.hsb.se

Brf Dalen



Information

ändras till;

"Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen."

***Det finns inte någon upplåtelseavgift att ta ut i vår förening. Därför tas den bort
Samt förenkling av text***

§34

Ta bort texten "Fond för inre underhåll för bostadsrätter" samt "Avsättning för inre underhåll bestäms av styrelsen. Bostadsrättshavare till bostadsrätt får för att bekosta inre underhåll använda sig av på bostadsrätt belöpande del av fonden. Storleken av på belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för bostadsrätten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadsrätter samt med avdrag för gjorda uttag." ?

samt ändra texten;

"Inom föreningen skall bildas följande fonder:"

till;

"Inom föreningen skall **följande fond finnas**;"

Ändring av stadgar så de passar vår förening lite bättre. Vi har nämligen inte längre någon inre fond.

§36

Texten;

"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."

ersätts med;

"Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, **el**, vatten, ventilation och anordning **samt kablage** för informationsöverföring.

För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 41. **Om ändringar genomförts utan skriftligt godkännande från styrelsen kan bostadsrättsinnehavarens besittningsrätt i föreningen anses förbrukad. I de fall ändringar genomförts utan skriftligt godkännande från styrelsen är alltid bostadsrättsinnehavaren återställningsskyldig eller ersättningsskyldig i de fall styrelsen utser entreprenör att återställa ändringarna i installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och informationsöverföring.**

Förtydligar stadgarna och förklarar mer riktat var ansvarsgränsen ligger mellan förening och medlem ligger.

§41

Texten;

"ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller..."

Ersätts med;

"ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, **ventilation**, eller vatten, eller..."

Tar bort gas då föreningen inte har gasledningar, samt lägger till ventilation.



§ 36

Texten;

"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 takterass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Ersätts med;

"Om lägenheten är utrustad med **altan** som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöskottning **samt** för målning av altanfront samt golv. Målning utförs enligt styrelsens instruktioner."

Anpassar stadgarna efter vår förening.



Fullmakt

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:
.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)