Org Nr: 716421-1026

Årsberättelse 2021

för

HSB Bostadsrättsförening Svanen nr 321

i

Stockholm

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse Föreningsstämma 2022

HSB Bostadsrättsförening Svanen 321 kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum: 2022-05-16 kl 18.30
Plats: Midsommargården, Telefonplan

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och revisorssuppleanter
20. Val av revisor(er) och suppleant(er)
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Ändring av stadgar för HSB Brf Svanen
    a. Styrelsen föreslår att stämman beslutar om ändring av föreningens stadgar enligt det förslag som bifogas stämmohandlingarna. Vid beslut att anta nya stadgar skall extrastämma utlysas för att slutligt anta de nya stadgarna.
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
    a. Motion: Förslag att installera internetuttag på ett antal ställen i varje lägenhet.
    b. Av styrelsen hänskjuten fråga: Fråga om att installera solpaneler på föreningens tak.
26. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen
Styrelsen

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Org.nr: 716421-1026

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet utgörs av kv. Silvergranen 11 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Föreningens fastighet är byggd 1993. Värdeåret är 1993. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

Lägenheterna har följande fördelning:
2 st 1 ROK
35 st 2 ROK
39 st 3 ROK
14 st 4 ROK
5 st 5 ROK
1 st 6 ROK

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	96	7 796
Lokaler	7	31
Parkeringar och garageplatser	65	0

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

I varje uppgång finns tvättstuga, barnvagnsrum, cykelrum samt inkast för hushållssopor och kärl för matavfall i tillhörande soprum. Det finns även tillgång till ett gemensamt återvinningsrum, en gemensam grovtvättstuga och tre förråd för rullstolar för utebruk. Sex extraförråd finns att hyra. Medlemmarna har möjlighet att hyra två gästlägenheter, Ankdammen och Svanen, efter bokning via hemsidan. Ankdammen kan även hyras för fest och nyttjas som föreningslokal.

Genom avtal mellan föreningen och Stockholm Parkering AB har föreningens medlemmar tillgång till 24 garageplatser, varav två med el-laddning, och 41 markparkeringsplatser. Föreningens styrelse administrerar köerna till extraförråd och biluppställningsplatser.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Föreningen tillämpar s.k. frivilligt kapitaltillskott vilket resulterar i att månadsavgiften består av två delar, en drift-/underhållsdel och en kapitaldel.

Kapitaldelen är kostnaden för de ursprungliga lån som togs när husen byggdes och betalas av dem som inte gjort kapitaltillskott. Möjligheten att göra kapitaltillskott finns kvar så länge det ursprungliga lånet är kvar. En medlem genomförde kapitaltillskott under verksamhetsåret vilket innebär att det 2021-12-31 är 20 lägenheter som betalar räntekostnader för lånen.
Drift/underhåll betalas av alla. Denna del höjdes 1 oktober 2021 med 8,6 % för att täcka kommunens höjning av tomträttsavgälden.

Underhållsplan

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Styrelsen reviderar planen vid ändrade behov efter fastighetssyn och genomförda åtgärder. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.
Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Besiktningar

För att hålla fastigheten i gott skick och underhållsplanen aktuell genomförs besiktningar, en del av dem är lagkrav andra för att planera underhållet.

-OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) skulle ha genomförts under hösten 2020 men fick skjutas upp till 2022 pga Corona.
-Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes våren 2021.
-Den årliga inspektionen av lekplatsen visade vissa brister i lektornet varav de akuta åtgärdades direkt och övrigt planeras till våren 2022.
-Marksyn med HSB Mark och trädgård genomfördes både vår och höst och visade bla behov av trädbeskärning vilket pga sjukdom framflyttades till januari 2022.
-Regelbunden besiktning av brandsäkerheten sker i våra hus av Brandsäkra, som vi har avtal med sedan 2020.
-Två-årsbesiktning gjordes av de sex nybyggda lägenheterna och det som besiktningen ansåg behövde åtgärdas blev klart december 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Den planerade renoveringen av de ursprungliga uteplatsernas staket genomfördes i samband med att uteplatserna till de nya lägenheterna färdigställdes våren 2021. Under våren slutfördes även planteringen utanför de nya uteplatserna.
Belysningen i källargångar och tvättstugor byttes ut till rörelsestyrd LED belysning under januari 2021 för att minska elkostnaderna.
Även byte av fläktar genomfördes 2021.
Den planerade hissrenoveringen genomfördes under våren 2021.

Pågående eller framtida underhåll

De synliga vattenskadorna på gatusidans entrédörrar är djupgående varför portarna behöver åtgärdas de närmaste åren.
Beslut om åtgärd och tid är inte klart.

Den syn av fönster och balkongdörrar som genomfördes 2020 visade att det fanns problem med drag och läckage men inte i den omfattning att fönsterbyte är akut. En tidigareläggning av byte av fönster och balkongdörrar samt olika alternativa åtgärder är under diskussion.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Övriga väsentliga händelser
Samtliga aktiviteter har påverkats av coronapandemin även under 2021. Inga medlemsmöten har genomförts, styrelsemöten har skett digitalt och andra aktiviteter har fått ändras eller utgått.

Informationer
Information till medlemmarna har skett på föreningens hemsida och som utskick via e-post. Informationen har också anslagits i portarna och lämnats i brevlådan till de medlemmar som inte har e-post.

Städdagar
Under året har föreningen haft två städdagar med mycket arbete både inomhus och utomhus. Den sociala närvaron var gemytlig med corona-avstånd och enkel förtäring utomhus. Uppslutningen var mycket god på vårens städdag men något mindre till höstens städning i kyla och duggregn. I samband med städdagarna fanns tillgång till en låsbar container för grovsopor från allmänna utrymmen, gården och för medlemmarnas egna grovsopor.

Vår gård
Gårdens grillplats, picknickbord och lekplats har varit en stor tillgång under corona-åren. Många har använt den för en möjlighet att ses utomhus med avstånd. På Grillplatsen installerades under sommaren en stor gemensam grill. Lekplatsen fick ett pingisbord som kan stå ute året runt och lekhuset målades.

Gårdsgruppen har fortsatt arbetet med rabatter och planteringar med om- och nyplantering, även med ätbart bl.a. hallonhäck, krusbärsbuske och majs. Gruppen räddade växtligheten från torka tack vare kontinuerlig vattning under sommaren.

Föreningen
- medlemmar
Föreningen hade 149 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under verksamhetsåret har 8 lägenheter överlåtits.

-stämma
Ordinarie årsstämma hölls 2021-06-08 ute på vår gård, som inte är avgränsad mot utomstående. Ordförande tillfrågade därför stämman om den skulle anses öppen vilket beslutades. Totalt deltog 23 röstberättigade medlemmar, 22 närvarande och en genom fullmakt. Stämman avslutades med enkel förtäring.

Styrelse
Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-08 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Beatrice Öhrnberg	Ordförande, vald av stämman
Ulrica Holmgren	Ledamot
David Jonsson	Ledamot
Christina Lindholm	Ledamot
Jonas Thulin	Ledamot
Christer Thönell	Ledamot
Viktoria Wallin	Ledamot
Sten Palmqvist	Ledamot

Styrelsen har under 2021-06-08- 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Beatrice Öhrnberg	Ordförande, vald av stämman
Christer Thönell	Ledamot
Jesper Boberg	Ledamot (avgick 2021-12-21)
Christina Lindholm	Ledamot
Jonas Thulin	Ledamot
Sten Palmqvist	Ledamot
Ulrica Holmgren	Ledamot
Viktoria Wallin	HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ordinarie ledamöter. Firmateckning sker av två i förening.

Revisorer

Maria Siederer	Föreningsvald ordinarie
Carl Granath	Föreningsvald suppleant
Bo Revision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jonas Thulin och David Jonsson t.o.m. 21-06-08 resp. Jesper Boberg 2021-06-09—21-12-31. Deras suppleanter har varit Beatrice Öhrnberg och Christina Lindholm. Beatrice Öhrnberg är vald till ledamot i distriktsstyrelsen, HSB Söderort.

Ekonomi

-drift- och underhållskostnader

Föreningens 10-åriga tomträttsavtal gällde tom 2021-09-30. Den nya avtalsperioden 2021-10-01 - 2031-09-30 innebär att tomträttsavgälden stegvis höjs från 89,8 kr/m2/år fram till 2025-10-01 då hela den nya tomträttsavgälden 134 kr/m2/år träder i kraft för den återstående avtalsperioden. Den största höjningen skedde 2021-10-01.
Till följd av höjningen av tomträttsavgälden höjdes månadsavgiften med motsvarande 8,6 % fr.o.m. den 1/10 2021. En höjning av driftsmånadsavgiften, där tomträttsavgälden är en betydande del, kommer därefter att genomföras en gång per år för att täcka avgäldsökningen och kompensera intäktsförlusten av hyresbortfallet efter förskolans flytt. Förutom att kompensera för intäktsbortfallet behöver vi täcka ökande driftkostnader p.g.a. inflation.
Styrelsen anlitade HSB:s analysenhet för en genomgång av drift och underhållskostnader för en längre period. De upptäckte att föreningens bruttoarea är mindre än den som legat till grund för tomträttsavgälden. Exploateringsnämnden har därefter fattat nytt beslut med en omräkning av bruttoarean och därtill minskad årlig avgäld fr.o.m. 2022-04-01.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	132	110	133	223	228
Skuldsättning, kr/kvm	1 181	1 329	3 643	2 096	2 608
Räntekänslighet, %	2%	2%	6%	3%	4%
Energikostnad, kr/kvm	157	151	152	163	163
Driftskostnad, kr/kvm*	626	606	595	599	609
Årsavgift, kr/kvm	651	647	636	661	692
Totala intäkter, kr/kvm*	770	734	755	840	876

**Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.*

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 742	5 715	5 907	6 575	6 857
Resultat efter finansiella poster i tkr	-5 675	-961	-274	435	445
Soliditet %	89%	89%	70%	79%	75%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar
Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm
Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet
Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader
Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader
Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift
Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter
Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		5 992 422
Rörelsekostnader	-	11 609 136
Finansiella poster	-	57 814
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		**-5 674 528**
Planerat underhåll	+	5 392 646
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 317 189
Årets sparande		**1 035 307**
Årets sparande per kvm total yta		**132**

Förändring eget kapital

	Insatser	Kapitaltillskott	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 025 122	48 183 798	25 624 888	5 220 544	-2 041 202	-961 238
Reservering till fond 2021				1 399 000	-1 399 000	
Ianspråktagande av fond 2021				-5 392 646	5 392 646	
Balanserad i ny räkning					-961 238	961 238
Kapitaltillskott		537 698				
Årets resultat						-5 674 528
Belopp vid årets slut	17 025 122	48 721 496	25 624 888	1 226 898	991 206	-5 674 528

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 002 440
Årets resultat	-5 674 528
Reservering till underhållsfond	-1 399 000
Ianspråktagande av underhållsfond	5 392 646
Summa till stämmans förfogande	**-4 683 322**
Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	**-4 683 322**

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

HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Resultaträkning		**2021-01-01 2021-12-31**	**2020-01-01 2020-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 741 825	5 714 934
Övriga rörelseintäkter	Not 2	250 597	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-9 333 653	-4 280 143
Övriga externa kostnader	Not 4	-785 186	-793 893
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-173 109	-171 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 317 189	-1 317 189
Summa rörelsekostnader		-11 609 136	-6 562 845
Rörelseresultat		**-5 616 714**	**-847 911**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	33 826	32 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-91 640	-145 743
Summa finansiella poster		-57 814	-113 327
Årets resultat		**-5 674 528**	**-961 238**

HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	91 483 158	92 798 641
Inventarier och maskiner	Not 9	0	1 706
Pågående nyanläggningar	Not 10	78 106	0
		91 561 264	92 800 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		91 561 764	92 800 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		419	907
Övriga fordringar	Not 12	1 216 036	1 602 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	686 573	559 050
		1 903 028	2 162 520
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 800 000	3 800 000
Kassa och bank	Not 15	1 808 805	5 740 430
Summa omsättningstillgångar		7 511 832	11 702 950
Summa tillgångar		**99 073 597**	**104 503 797**

HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 371 506	90 833 808
Yttre underhållsfond		1 226 898	5 220 544
		92 598 404	96 054 352
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		991 206	-2 041 202
Årets resultat		-5 674 528	-961 238
		-4 683 322	-3 002 440
Summa eget kapital		87 915 082	93 051 912
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 244 211	10 400 039
Leverantörsskulder		911 911	209 689
Skatteskulder		14 602	18 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	987 791	824 029
		11 158 515	11 451 885
Summa skulder		11 158 515	11 451 885
Summa eget kapital och skulder		**99 073 597**	**104 503 797**

HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Kassaflödesanalys	**2021-01-01 2021-12-31**	**2020-01-01 2020-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 674 528	-961 238
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 317 189	1 317 189
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 357 339	355 952
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-127 035	8 917
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	862 458	-408 218
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 621 916	-43 349
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-78 106	-343 945
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-78 106	-343 945
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 155 828	-18 111 124
Inbetalda insatser	537 698	24 557 331
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-618 130	6 446 207
Årets kassaflöde	**-4 318 152**	**6 058 913**
Likvida medel vid årets början	**11 139 782**	**5 080 869**
Likvida medel vid årets slut	**6 821 629**	**11 139 782**

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

HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet
Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.
Ombyggnader skrivs av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Transaktion 09222115557468263700 Signerat BÖ, JT, CT, SP, CL, VW, UH, MS1, MS2

HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	5 074 119	5 041 683
	Hyror	653 727	641 203
	Övriga intäkter	19 607	40 621
	Bruttoomsättning	5 747 453	5 723 507
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 628	-8 573
		5 741 825	**5 714 934**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Försäkringsersättningar	250 597	0
		250 597	**0**
Not 3	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	454 947	418 094
	Reparationer	531 295	507 449
	El	360 256	378 776
	Uppvärmning	651 034	600 666
	Vatten	220 528	205 905
	Sophämtning	180 336	151 550
	Fastighetsförsäkring	84 410	87 233
	Kabel-TV och bredband	36 490	38 691
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	165 746	197 120
	Förvaltningsarvoden	447 510	467 676
	Tomträttsavgäld	781 950	685 600
	Övriga driftkostnader	26 505	35 127
	Planerat underhåll	5 392 646	506 256
		9 333 653	**4 280 143**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	15 735	8 085
	Hyror och arrenden	555 726	521 387
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 996	18 613
	Administrationskostnader	46 369	45 048
	Extern revision	27 375	3 000
	Konsultkostnader	81 125	163 960
	Medlemsavgifter	33 860	33 800
		785 186	**793 893**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	142 800	145 609
	Revisionsarvode	243	5 115
	Övriga arvoden	5 205	0
	Sociala avgifter	24 861	20 605
	Övriga personalkostnader	0	291
		173 109	**171 620**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	794	1 006
	Ränteintäkter HSB bunden placering	23 117	1 393
	Övriga ränteintäkter	9 915	30 018
		33 826	**32 417**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	84 763	141 108
	Övriga räntekostnader	6 877	4 635
		91 640	**145 743**

HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 8	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 202 284	116 879 769
	Årets investeringar	0	13 322 515
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**130 202 284**	**130 202 284**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-37 403 643	-36 088 159
	Årets avskrivningar	-1 315 483	-1 315 483
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-38 719 126**	**-37 403 643**
	Utgående redovisat värde	**91 483 158**	**92 798 641**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	83 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 051 000	1 051 000
	Summa taxeringsvärde	**176 851 000**	**176 851 000**
Not 9	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	134 514	134 514
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**134 514**	**134 514**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-132 808	-131 102
	Årets avskrivningar	-1 705	-1 706
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-134 514**	**-132 808**
	Bokfört värde	**0**	**1 706**
Not 10	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	0	12 978 570
	Årets investeringar	78 106	-12 978 570
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**78 106**	**0**
Not 11	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	3 211	3 211
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 212 825	1 599 352
		1 216 036	**1 602 563**

HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	685 180	557 657
	Upplupna intäkter	1 393	1 393
		686 573	**559 050**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 14	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	3 800 000	3 800 000
		3 800 000	**3 800 000**
Not 15	**Kassa och bank**		
	SBAB	1 601 406	5 591 928
	SEB	152 484	119 860
	Övriga bankkonton	54 915	28 642
		1 808 805	**5 740 430**
Not 16	**Skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld	9 244 211	10 400 039
		9 244 211	**10 400 039**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	16845868	0,62%	2022-01-14	541 180	14 607
SBAB	18812185	0,59%	2022-12-07	5 099 198	13 987
SBAB	19438694	0,92%	2022-12-07	3 603 833	4 563
				9 244 211	33 157

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	9 078 426
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**0**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	98 060 200	98 060 200

Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	15 841	351
	Förutbetalda hyror och avgifter	463 799	441 405
	Övriga upplupna kostnader	508 151	382 273
		987 791	**824 029**

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

Transaktion 09222115557468263700 Signerat BÖ, JT, CT, SP, CL, VW, UH, MS1, MS2

HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 18	**Väsentliga händelser efter årets slut**		

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Beatrice Ohrnberg	Christer Thönell	Christina Lindholm
Jonas Thulin	Sten Palmqvist	Ulrica Holmgren
Viktoria Wallin		

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Maria Siederer	Maria Sukhova BoRevision AB
Av föreningen vald revisor	Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm, org.nr. 716421-1026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Siederer
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BEATRICE ÖHRNBERG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 15:24:21

JONAS THULIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 17:23:37

CHRISTER THÖNELL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 16:29:58

STEN PALMQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 18:14:31

CHRISTINA LINDHOLM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 15:23:38

VIKTORIA WALLIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 16:30:49

ULRICA HOLMGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 16:17:24

MARIA SUKHOVA
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 19:31:22

MARIA SIEDERER
Revisor
E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 17:43:04

REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 19:30:56

MARIA SIEDERER
Revisor
E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 17:42:13

Till Revisorn i HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2021. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en s k oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm

HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm

Digitalt signerad av

Styrelsens ordförande

Beslut om installation av solceller

Bakgrund

På föregående stämma (juni 2021) fick styrelsen i uppdrag från stämman att till extrastämma (ursprungligen planerad till hösten 2021) återkomma med beslutsunderlag vad det gäller installation av solpaneler i föreningen.

Under året som gått har styrelsen gått igenom och tagit ställning till beslutsunderlag och kalkyler för olika alternativ av tänkbara solcellslösningar för föreningens tak.

Baserat på detta underlag och efterföljande diskussioner har styrelsens enats om att det lämpligaste alternativet är det alternativ som i den beställda förstudien från HSB går under benämningen ***"maximal avkastning"*** (För detaljer om detta alternativ, se HSB rapport på föreningens hemsida *"HSB BRF Svanen nr.321: En förstudie i solenergi & laddstationer, John Sunninger & Daniel Bergström, 2021")*

För att för det fall solceller ska installeras så är det således detta förslag på utformande, *"maximal avkastning" (*och dess tillhörande totalyta om 258 m2 solceller), som styrelsen anser vara det bästa.

I och med detta anser styrelsen att det uppdrag som stämman ålagt den har utförts.

För föreningens medlemmar att besluta på stämman

Med ett konkret förslag på solcellsutförande att ta ställning till är det nu upp till medlemmarna att besluta huruvida solceller **om** 258 m2 i enlighet med alternativet "maximal avkastning" (med en uppskattad återbetalningstid på 10-15 år) ska installeras

Under stämman kommer Thomas Eckerud, Energikonsult på HSB Stockholm, gå igenom kontentan av den solcellslösning om 258 m2 som medlemmarna har att ta ställning till. Det kommer då också finnas möjlighet för medlemmar att ställa frågor till Thomas, bland annat till vilken grad investeringen är försvarbar ur miljö- och hållbarhetssynpunkt.

Därefter sker omröstning om huruvida föreningen ska gå vidare med att installera solceller om *258* m2 *på* taken Telefonvägen 5-15 eller ej.

Motion från Hennik Hannebo, lägenhet 33:

Jag föreslår att föreningen installerar internetuttag på ett antal ställen i varje lägenhet (i liknande omfattning som telejacken), så att fler kan koppla upp sina apparater via sladd istället för att ytterligare bidra till trängseln i wifi-rymden.

Fler och fler skaffar uppkoppling mot internet och när man gjort det vill man ofta ta del av internet trådlöst, eftersom det är praktiskt. Då installerar många en trådlös router hemma och vips kan alla ens apparater få internet via wifi.

Men "wifi-rymden" blir allt trängre och trängre i takt med att fler skaffar wifi och att fler apparater kommunicerar trådlöst (t.ex. är en vanlig tv mer som en dator idag, som används för att streama film etc. via internet).

I vårt hushåll har vi sammanlagt 12(!) apparater som kan kommunicera via wifi och som gör det regelbundet. Hälften av dessa har också möjlighet att kommunicera via tråd och skulle nog göra det om tillfälle gavs.

Hastigheten på vårt internet är 100 Mb/sek, men det ligger snarare på en tiondel och ibland går det trögare än så, beroende på hur många som kommunicerar samtidigt, dels hemma hos oss förstås - men även i huset, på andra nätverk.

Wifi-nätverken kan nämligen störa varandra.

Kommunikation via sladd påverkar inte wi-fi-nätverken - alltså skulle en lösning på trängseln kunna vara att mer kommunikation sker via sladd. Därmed frigörs mer plats åt sådana apparater som endast kan kommunicera trådlöst (t.ex. telefoner).

Så här tipsar bl.a. råd och rön:

Använd sladd. Aktiviteter som kan ta stor del av nätverkets bandbredd är till exempel strömmande film eller nätverksspel. Om det är möjligt, anslut spelkonsol, smart-tv och andra manicker du använder för att titta på till exempel SVT Play, Netflix eller HBO direkt till routern via sladd. Det ger mer utrymme för resten av prylarna i det trådlösa nätverket.

Styrelsens förslag till behandling av motionen:

Olika personer har vitt skilda behov när det gäller uppkoppling mot internet.

I Brf Svanen har lägenheter en anslutningspunkt mot fibernätet från vilken det är upp till den enskilde medlemmen att anordna och bekosta anslutning av utrustning efter det behov som den enskilde medlemmen har.

Brf Svanens styrelse menar att det inte är föreningens skyldighet att kollektivt tillgodose och bekosta särskilt krävande användares behov av speciell uppkoppling.

Styrelsen yrkar därför avslag på motionen.

Stadgar för HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm

Innehåll

OM FÖRENINGEN
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål
§ 3 Samverkan

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP
§ 4 Formkrav vid överlåtelse
§ 5 Rätt till medlemskap
§ 6 Andelsförvärv
§ 7 Familjerättsliga förvärv
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten
§ 9 Prövning av medlemskap
§ 10 Nekat medlemskap

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
§ 11 Insats, andelstal och årsavgift
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

FÖRENINGSSTÄMMAN
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning
§ 14 Föreningsstämma
§ 15 Motioner
§ 16 Kallelse till föreningsstämma
§ 17 Dagordning
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde
§ 19 Röstning
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING
§ 21 Styrelse
§ 22 Konstituering och firmateckning
§ 23 Beslutsförhet
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde
§ 25 Revisorer
§ 26 Valberedning

FONDERING OCH UNDERHÅLL
§ 27 Fonder
§ 28 Underhållsplan
§ 29 Över- och underskott

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet
§ 36 Avhjälpande av brist
§ 37 Ingrepp i lägenhet
§ 38 Användning av bostadsrätten
§ 39 Tillträde till lägenheten
§ 40 Andrahandsupplåtelse
§ 41 Inrymma utomstående
§ 42 Ändamål med bostadsrätten
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt
§ 44 Förverkandegrunder
§ 45 Vissa meddelanden

SÄRSKILDA BESLUT
§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut
§ 48 Utträde ur HSB
§ 49 Upplösning

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening nr 321 Svanen i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholm län.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.
Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.
Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Bostadsrättshavare med avgränsad uteplats har nyttjanderätt till denna.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.
Bostadsrättsföreningen kan genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser

samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap
Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka, sambo eller annan med varandra varaktigt sammanboende närstående personer får denne nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om denne inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.
Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättföreningens ändamål rätt att neka medlemskap. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer
HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

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

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

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

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

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

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

§ 9 Prövning av medlemskap
Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen. För att pröva frågan om medlemskap ska bostadsrättsföreningen begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap
En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift
Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.
Insats är den avgift som betalas vid upplåtelse av bostadsrättslägenhet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Varje bostadsrättslägenhet i föreningen har två andelstal, ett driftsandelstal och ett skuldandelstal, vilka används som fördelningsgrund för årsavgiften. Driftsandelstal och skuldandelstal ska antecknas i lägenhetsförteckningen.

Driftsandelstal fastställs utifrån insatserna som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående driftkostnader och avsättning till fonder (samtliga kostnader som inte är att hänföra till skuldandelstal enligt nedan). Ändring av grunden för driftandelstals beräkning kräver ändring av stadgarna och skall därmed alltid beslutas av föreningsstämma enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.
Skuldandelstal fastställs som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående räntekostnader (efter eventuella statliga räntesubventioner) och amorteringar av föreningens ursprungliga kapitallån. Skuldandelstalen avvägs så att de i förhållande till bostadsrätternas frivilliga kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på bostadsrätten av föreningens ursprungliga skuld. Skuldandelstalen förändras om frivilligt kapitaltillskott görs för bostadsrätt. Omräkning av skuldandelstalen ska därefter utföras i förhållande till gjorda frivilliga kapitaltillskott.
Frivilligt kapitaltillskott ska alltid motsvara det totala belopp som belöper på bostadsrätten av föreningens ursprungliga kapitalskuld med ett tillägg om 4000 kronor som avses täcka föreningens kostnader för genomförandet. Frivilliga kapitaltillskott och omräkning av skuldandelstalen medför ingen förändring av insatserna och kräver inget stämmobeslut.

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

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.
Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.
Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.
Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

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

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.
Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämma. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.
Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel.

Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning
Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

Extra föreningsstämma
På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande. Samma kallelsetid som till stämma gäller för en extra föreningsstämma.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde
På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.
Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.
Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma
Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

Protokollet ska undertecknas av stämmoordföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.
Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse
Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter.
Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.
Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter.
Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning
Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig vice ordförande och sekreterare. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

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

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde
Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

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

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

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

§ 26 Valberedning
Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder
Yttre fond. Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 28 Underhållsplan
Styrelsen ska:

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

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

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

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

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

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

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett.
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, fönstersmyg, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,

12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. gruppcentral/säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare
16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.
17. egna installationer

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

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

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

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

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

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

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får

endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

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

§ 37 Ingrepp i lägenhet
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

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

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

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

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

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

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

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

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

avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 40 Andrahandsupplåtelse
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrätts-föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

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

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

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt
En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.
Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

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

1. *Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift.* Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. *Dröjsmål med årsavgift.* 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. *Olovlig upplåtelse i andra hand.* Om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
4. *Annat ändamål.* Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
5. *Inrymma utomstående.* Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.
6. *Ohyra.* Om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.
7. *Vanvård, störningar och liknande.* Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler.
8. *Vägrat tillträde*. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
9. *Skyldighet av synnerlig vikt*. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det denne ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs.
10. *Brottsligt förfarande*. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

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

Punkt 1-6 och 7-9
Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5 eller 7–9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

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

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:
1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala 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, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

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

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

Punkt 7
Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.
Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

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

§ 45 Vissa meddelanden
När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist

3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

SÄRSKILDA BESLUT

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut
För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB:
1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:
3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.

§ 48 Utträde ur HSB
Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltig om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

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

Stadgarna antagna vid föreningsstämma yyyy-mm-dd och yyyy-mm-dd

Firmatecknare

Firmatecknare

HSB Stockholm

HSB Riksförbund

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem enligt stadgarna.

Fullmakten skall vara skriftlig och daterad. Fullmakten gäller längst t.o.m. 31 december 2022.

Fullmakt för ……..……..……..……..

att företräda bostadsrättshavaren ……..……..……..……..

med lägenhetsnummer (1 – 96) ……

i bostadsrättföreningen HSB Brf Svanen 321.

Bostadsrätthavarens underskrift:

Ort ……..……..…….. Datum ……..……..……..

……..……..……..……..……..……..……..

Namnförtydligande: ……..

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor