

HSB BRF PONTONJÄRKASERN

ÅRSREDOVISNING 2021



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

KALLELSE

Styrelsen i HSB Brf Pontonjärkasern i Stockholm har vid sitt styrelsemöte den 14 mars beslutat att ordinarie föreningsstämma den 26 april 2022 ska genomföras med kombinerad förhandsröstningen genom poströstning och möjlighet att delta i ett fysiskt möte i föreningslokalen, Jaktvarvsplan 3, den 26 april 2022 kl 18.30.

Föreningen bjuder på korv med bröd på gården mellan kl 18 och 18.30. Välkomna!

DAGORDNING FÖR HSB BRF PONTONJÄRKASERNS FÖRENINGSTÄMMA 2022-04-26

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
5. Godkännande av röstlängd
6. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
7. Godkännande av dagordning
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
 - a. Sarah Pallin
 - b. Johan Blomberg
 - c. Cecilia Uhler
 - d. Denise Yström
 - e. Cilla Öhnfeldt
14. Beslut om antalet styrelseledamöter
15. Beslut om antalet revisorer
16. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
17. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
18. Val av styrelseledamöter
 - a. Val av Olivia Arshamian, nyval
 - b. Val av Jens Dang, nyval
 - c. Val av Cecilia Uhler, omval
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Val av revisor
 - a. Val av Pia Wickman

21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
 - a. Val av Ia Harrison, ordförande
 - b. Val av Kristina Valentin
22. Val av representanter/ombud och ersättare till distriktsstämmor, samt övriga representanter i HSB
23. Beslut att utträda ur HSB
24. Första beslutet om nya stadgar
25. Föreningsstämmans avslutande

SÄRSKILT MAJORITETSKRAV

För giltigt beslut enligt punkt 23 ovan fordras att beslutet biträds av med minst två tredjedelar av de vid föreningsstämman företrädda medlemmarna.

FÖRHANDSRÖSTNING

Förhandsrösta genom att fylla i röstningsformuläret som har delats ut i alla brevlådor. Underteckna och lämna det i original i föreningens vita brevlåda till vänster om hissen på bottenvåningen i Jaktvarvsplan 3 **senast den 25 april**. Ifyllt och undertecknat formulär får även lämnas in elektroniskt och ska då skickas till info@pontonjarkasern.se. Skriv "Förhandsröstning" i ämnesraden.

Den senast avlagda rösten är den slutgiltiga rösten. Planerar du att delta vid det fysiska mötet den 26 april ska du inte lämna in någon förhandsröst.

RÖSTNINGSVILLKOR

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pontonjärkasern i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-6890 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1930. Fastigheten Fortifikationen 1 förvärvades 1931-01-01. Fastigheten Fortifikationen 4 förvärvades 1931-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Fortifikationen 1	1931
Fortifikationen 4	1931
Totalt 2 objekt	

Båda i Stockholms stad. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I Försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	367
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5940
13	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	429
Totalt 162 objekt		6736

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 63 st 2 rok, 13 st 3 rok, 5 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sarah Pallin	Ordförande	2021-01-01	
Johan Blomberg	Ledamot	2021-01-01	
Cecilia Uhler	Ledamot	2021-01-01	
Cilla Öhnfeldt	Ledamot	2021-01-01	
Rebecca Freding	Ledamot	2021-04-26	2021-10-26
Denise Yström	HSB-Ledamot	2021-01-01	
Marcus Mildemberger	Ledamot	2021-01-01	2021-04-26
Rafael Pettersson	Ledamot	2021-01-01	2021-04-26
Karolina Tunebjer	Ledamot	2021-01-01	2021-04-26
Claes Chatillon-Winbergh	Ledamot	2021-01-01	2021-02-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Cecilia Uhler.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har t.o.m 2021-04-26 varit: Johan Blomberg, Marcus Mildemberger och Sarah Pallin.

Firmatecknare har fr.o.m. 2021-04-26 varit Johan Blomberg, Sarah Pallin och Cilla Öhnfeldt.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Pia Wickman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ia Harrison (ordförande) och Kristina Valentin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26. P.g.a. rådande pandemi genomfördes stämman med förhandsröstning genom poströstning. 59 röstberättigade medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov samt större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2019-04-09.

I januari 2021 amorterade föreningen ett av sina lån med 2,5 miljoner kronor. Under hösten förhandlades lånevillkoren om vilket innebär sänkta räntor. Ett nytt avtal för ekonomisk förvaltning förhandlades om med befintlig leverantör efter upphandling och genomgång av offerter från tre leverantörer.

Styrelsen la fram en proposition om att träda ur HSB. Detta röstade en tydlig majoritet av stämmodeltagarna för, vilket innebär att en ny proposition läggs fram på föreningsstämman 2022. För att undvika alltför spritt ägande av de enskilda lägenheterna fattade styrelsen beslut om en minsta ägarandel om 10 %.

Under året infördes matavfallshantering och insamling av tidningar och returpapper upphörde. Ett digitalt bokningssystem för tvättstugor och föreningslokal började användas.

En ny trädgårdsmästare, Crafttech AB, påbörjade sitt arbete under våren. Andra nya leverantörer är HSB Städ i Stockholm AB gällande entrémattor, Dimson AB gällande takskottning samt Hissgruppen AB gällande hisservice. Inför upphandling av bredbands- och kabel-tv-leverantör/-er erbjöds alla medlemmar att svara på en enkät kring hur de uppfattar nuvarande leverantörs tjänsteutbud.

Under året har det blivit möjligt att meka i cykelrummet i Jaktvarvsplan 3 och att spela pingis i Pontonjärgatan 18:s källare. I samband med julgransresningen firades föreningens 90-årsjubileum. Styrelsen har bjudit in till trappträffar för två av föreningens fyra portar för att erbjuda en mötesplats, sprida information och ge möjlighet till att ställa frågor. Återstående två portar kommer att bjudas in så fort smittspridningen minskar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Genomfört underhåll:

2021: Stamspolning. Målning av källargolv. Nya cykelrum i Jaktvarvsplan 3 och Pontonjärgatan 20. Kontroll och uppdatering av föreningens brandsäkerhetssystem. Renovering av föreningslokalen vilket numera ger övernattningsmöjlighet.

2020: Bättringsmålet trapphusen. Renoverat utskjutande tak på Jaktvarvsplan 3. Åtgärdat puts-skador på fasader. Åtgärdat elinstallationer på gården. Besiktigat värmekablar på tak och i stuprör. Anlagt ny perennrabatt på gården. Besiktigat lekplatsen med godkänt resultat. Genomfört brandskyddskontroll och sotning. Förbättrat ventilationen vid sopsugen. Under året har styrelsen förprojekterat för en fönsterrenovering och beslutat att genomföra den i samband med en fasadrenovering, som bedöms ligga cirka tio år framåt i tiden.

2019: Uppgradering av säkerhetsutrustning och snörasskydd på yttertaken på Pontonjärgatan 16-20 och Jaktvarvsplan 3. Underhåll av tjärpappstaket ovanför Pontonjärgatan 14. Ny stentrappa på gården mellan port 16 och 18 samt till den stiftelseägda grannfastigheten. Målning av golv och väggar samt nya armaturer i källargången i Jaktvarvsplan 3. Renovering och sammanslagning av hyreslokalen mot gården.

2018: Installation av termostater och byte av radiatorventiler och returventiler på samtliga element.

2017: Nya portar.

2015: Muren mot grannföreningen brf Eken.

2014: Nytt cykelrum.

2013: Sopsug.

2001: Bredband.

1992-1993: En genomgripande renovering genomfördes (stambyte vatten och avlopp i kök, badrum och gäst-/separata toaletter, helrenovering av alla badrum, uppgradering och omdragning av el, ny takbeläggning yttertak samt skyddsanordningar, renovering av tvättstuga samt nybyggnation av ytterligare en tvättstuga, renovering av putsfasader, balkongrenovering).

1990: Montering av metallprofil på fönsterbågarnas och -karmarnas utsida. Byte till säkerhetsdörrar för alla lägenheter. Renovering av trapphusen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Planerat underhåll:

2022: Målning av fönsterbleck. Målning av yttertak. Skapa ny brunnsdrainering och därefter asfaltera området utanför Pontonjärgatan 18 och 20 på innergården. Byte av lamphus på gårdens fem belysningsstolpar. Målning av golv i källarförråden i Jaktvarvsplan 3. Laga fasadputs på burspråket, Pontonjärgatan 16.

Under de kommande åren planeras för konvertering av outnyttjade lokaler vilket inkluderar renovering och/eller flytt av tvättstugorna i Pontonjärgatan 20.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 202 och under året har det tillkommit 29 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 202.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	200	267	229	187	201
Skuldsättning, kr/kvm	2 376	2 811	2 881	2 947	3 416
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	217	203	229	219	218
Driftskostnad, kr/kvm	570	514	565	574	554
Årsavgifter, kr/kvm	743	743	743	743	743
Totala intäkter, kr/kvm	812	819	817	798	791
Nettoomsättning, tkr	5 466	5 516	5 500	5 373	5 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	402	696	634	516	603
Soliditet, %	29	24	22	20	18

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	243 939	0	0	243 939
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 163 747	0	0	3 163 747
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 526 662	0	-41 113	1 485 549
S:a bundet eget kapital, kr	4 934 348	0	-41 113	4 893 235
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	943 423	696 285	41 113	1 680 821
Årets resultat, kr	696 285	-696 285	401 761	401 761
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 639 708	0	442 874	2 082 582
S:a eget kapital, kr	6 574 056	0	401 761	6 975 817

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 324 113 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 639 708
Årets resultat, kr	401 761
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	324 113
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 082 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 082 582

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pontonjärkasern i Stockholm

Org.nr: 702001-6890

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 466 156	5 516 246
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 435 083	-3 094 923
Övriga externa kostnader	Not 3	-142 722	-107 969
Planerat underhåll		-324 113	-456 101
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-263 184	-258 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-623 440	-647 996
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-167 177	0
Summa rörelsekostnader		-4 955 719	-4 565 232
Rörelseresultat		510 437	951 014
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 763	2 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-110 439	-257 160
Summa finansiella poster		-108 676	-254 729
Årets resultat		401 761	696 285

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	20 943 388	21 566 828
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
		<u>20 943 388</u>	<u>21 566 828</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 943 888</u>	<u>21 567 328</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 880	171 186
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 000 373	4 898 447
Övriga fordringar	Not 11	67 711	3 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	240 035	139 542
		<u>3 314 999</u>	<u>5 212 302</u>
Kassa och bank	Not 13	0	54 862
Summa omsättningstillgångar		<u>3 314 999</u>	<u>5 267 164</u>
Summa tillgångar		<u>24 258 887</u>	<u>26 834 492</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	243 939	243 939
Upplåtelseavgifter	3 163 747	3 163 747
Yttre underhållsfond	1 485 549	1 526 662
	<u>4 893 235</u>	<u>4 934 348</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 680 821	943 423
Årets resultat	401 761	696 285
	<u>2 082 583</u>	<u>1 639 708</u>
Summa eget kapital	<u>6 975 818</u>	<u>6 574 057</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 029 266	0
	<u>4 029 266</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 11 979 746	18 938 281
Leverantörsskulder	315 720	380 908
Skatteskulder	61 756	127 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 896 582	813 694
	<u>13 253 804</u>	<u>20 260 435</u>
Summa skulder	17 283 070	20 260 435
Summa eget kapital och skulder	<u>24 258 887</u>	<u>26 834 492</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	401 761	696 285
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	623 440	647 996
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 025 201	1 344 281
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-772	111 768
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-48 097	-427 091
Kassaflöde från löpande verksamhet	976 333	1 028 958
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 929 269	-474 821
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 929 269	-474 821
Årets kassaflöde	-1 952 936	554 137
Likvida medel vid årets början	4 953 309	4 399 172
Likvida medel vid årets slut	3 000 373	4 953 309

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,81 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är helt avskrivna.

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 vinstdisposition 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 728 306	4 730 400
Hyror	444 789	448 012
Bredband	212 899	212 250
Övriga intäkter	80 460	125 584
Bruttoomsättning	<u>5 466 454</u>	<u>5 516 246</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-298</u>	<u>0</u>
	5 466 156	5 516 246
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	323 190	271 350
Reparationer	448 437	284 578
El	211 215	171 298
Uppvärmning	1 084 812	1 079 377
Vatten	168 853	113 740
Sophämtning	87 218	74 937
Fastighetsförsäkring	98 844	91 523
Kabel-TV och bredband	338 278	337 511
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	397 178	392 918
Förvaltningsarvoden	206 005	212 735
Övriga driftkostnader	71 053	64 955
	<u>3 435 083</u>	<u>3 094 923</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	87 956	9 899
Administrationskostnader	27 287	28 572
Extern revision	11 644	14 025
Konsultkostnader	8 575	0
Medlemsavgifter	7 260	55 473
	<u>142 722</u>	<u>107 969</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	182 105	182 104
Revisionsarvode	9 460	9 460
Övriga arvoden	9 460	9 460
Sociala avgifter	62 159	57 220
	<u>263 184</u>	<u>258 244</u>
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Avskrivning kundfordring	<u>167 177</u>	<u>0</u>
	167 177	0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 204	2 032
Övriga ränteintäkter	559	400
	<u>1 763</u>	<u>2 432</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	108 855	256 558
Övriga räntekostnader	1 584	602
	<u>110 439</u>	<u>257 160</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	34 530 689	34 530 689
Anskaffningsvärde mark	441 000	441 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 971 689	34 971 689
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 404 861	-12 771 544
Årets avskrivningar	-623 440	-633 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 028 301	-13 404 861
Utgående bokfört värde	20 943 388	21 566 828
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	163 000 000	163 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 800 000	11 800 000
Summa taxeringsvärde	260 000 000	260 000 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	81 288	81 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 288	81 288
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-81 288	-66 609
Årets avskrivningar	0	-14 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 288	-81 288
Bokfört värde	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	67 711	3 127
	67 711	3 127

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	240 035	139 542			
		240 035	139 542			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kassa och bank					
	Swedbank	0	54 862			
		0	54 862			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2754863872	0,52%	2023-10-25	4 029 266	58 648
					4 029 265	58 648
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	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.					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2754858997	0,36%	2022-10-25	2 474 484	58 648
	Swedbank	2758171850	0,23%	2022-01-28	4 777 044	142 020
	Swedbank	2853770838	0,22%	2022-03-28	4 728 218	180 000
					11 979 746	380 668
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 812 431
	Kortfristig del av långfristig skuld				11 979 746	18 938 281
					11 979 746	18 938 281
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				29 437 000	29 437 000
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader		13 418	23 218		
	Förutbetalda hyror och avgifter		439 877	472 789		
	Övriga upplupna kostnader		443 287	317 687		
			896 582	813 694		
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Sarah Pallin

.....
Cilla Öhnfeldt

.....
Denise Yström

.....
Johan Blomberg

.....
Cecilia Uhler

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Jörgen Götehed
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pontonjärkasern i Stockholm, org.nr. 702001-6890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pontonjärkasern 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 Pontonjärkasern 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 provar 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

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Wickman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

SARAH PALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-03 kl. 12:16:55



CILLA ÖHNFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-03 kl. 12:16:30



JOHAN BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 15:12:08



CECILIA UHLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-03 kl. 13:18:40



DENISE YSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 06:11:32



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 07:01:28



PIA WICKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 16:51:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 07:02:37



PIA WICKMAN

Revisor

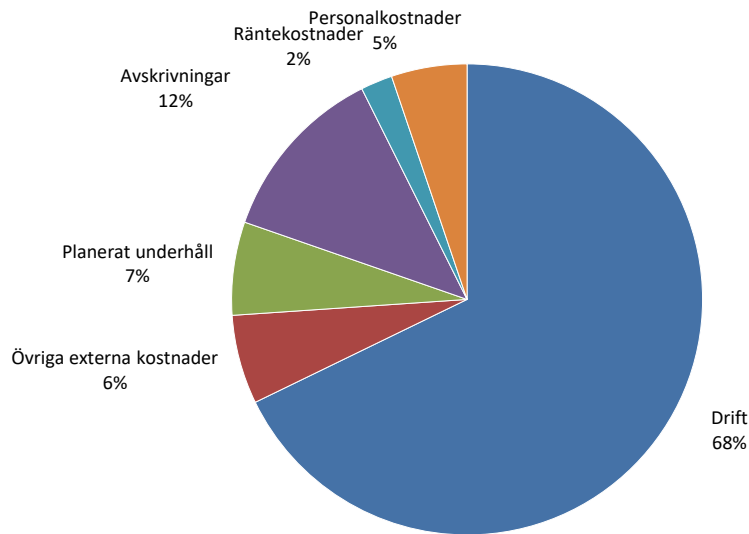
E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 16:55:44



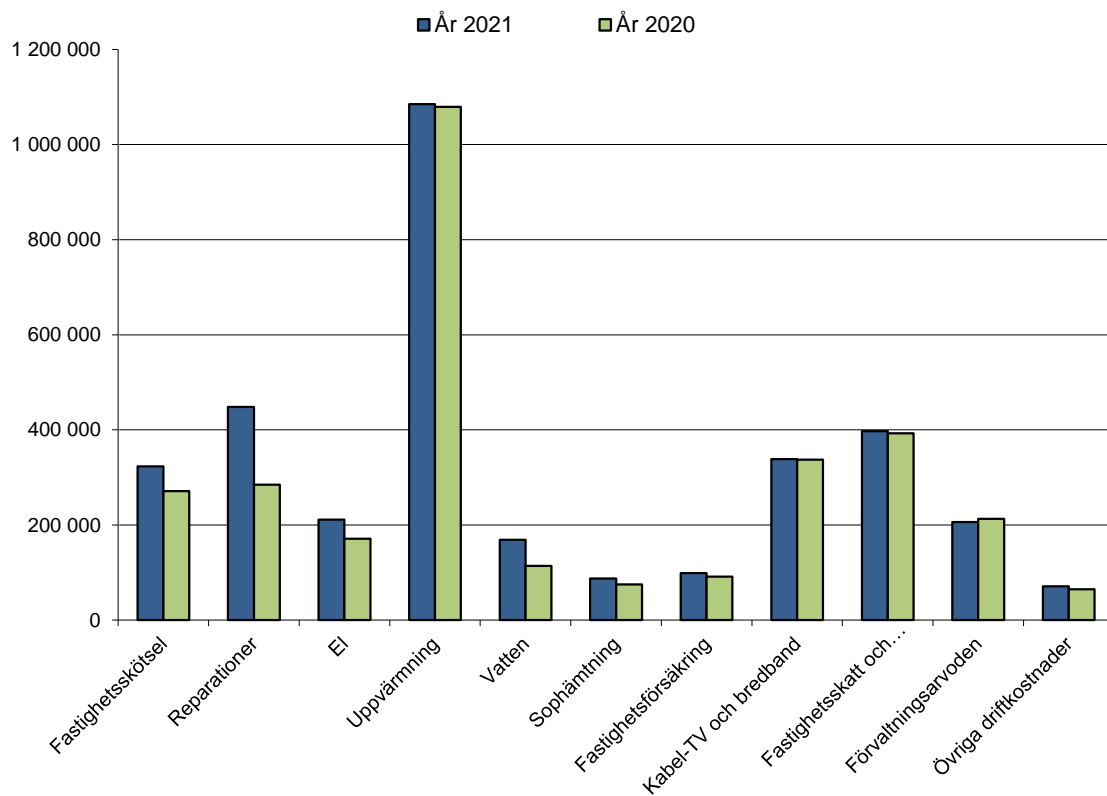


HSB Bostadsrättsförening Pontonjärkasern i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

STYRELSE

STYRELSELEDAMÖTER – NYVAL



Olivia Arshamian

Pontonjärgatan 16

Olivia har bott i föreningen sedan juli 2020.

Hon studerar för närvarande personalvetarprogrammet vid Karlstads universitet och arbetar deltid som kredithandläggare på ett finansbolag.

Olivia väljs för en mandatperiod om två år.



Jens Dang

Pontonjärgatan 16

Jens har bott i föreningen sedan december 2020.

Han arbetar på digitalbyrå Taylerd, som erbjuder marknadsföring på diverse sociala plattformar, Google m.m. till små- och medelstora företag.

Jens väljs för en mandatperiod om två år.

STYRELSELEDAMÖTER – OMVAL



Cecilia Uhler

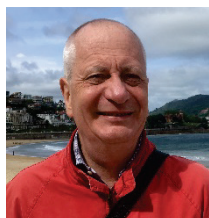
Pontonjärgatan 18

Cecilia har bott i föreningen sedan 2008 och har suttit i styrelsen i två år.

Hon är redaktör på en bransch- och arbetsgivarorganisation.

Cecilia väljs för en mandatperiod om två år.

STYRELSELEDAMÖTER – EJ OMVAL



Johan Blomberg

Pontonjärgatan 20

Johan har bott i föreningen sedan 2011 och har suttit i styrelsen i ett och ett halvt år.

Han arbetar som revisor på Region Stockholm.

Han har ett år kvar på sitt styrelsemandat.

**Sarah Pallin**

Pontonjärgatan 16

Sarah har bott i föreningen sedan 2006 och har suttit i styrelsen i fem år. Hon arbetar med kommunikation inom Region Stockholm. Hon har ett år kvar på sitt styrelsemandat.

**Cilla Öhnfeldt**

Pontonjärgatan 18

Cilla har bott i föreningen sedan 2006 och har suttit i styrelsen i fyra år. Hon är bibliotekarie och arbetar med projektledning och utvecklings-samordning på Stockholms universitetsbibliotek. Hon har ett år kvar på sitt styrelsemandat.

**Denise Yström**

HSB-ledamot

Denise jobbar som fastighetsförvaltare på HSB Stockholm. Hon har suttit i HSB Brf Pontonjärgaserns styrelse i två år.

REVISION

**Pia Wickman**

Pontonjärgatan 16

Pia har bott i föreningen sedan 1987 och har suttit som revisor i tre år. Hon har arbetat med valberedning i många år och har dessförinnan suttit i styrelsen. Hon arbetar som finance director för en stiftelse.

VALBEREDNING

**Ia Harrison**

Pontonjärgatan 16

Ia har bott i föreningen sedan 2009. Detta blir hennes fjärde år i valberedningen där hon fortsätter som ordförande. Ia studerar till samtalsterapeut.

**Kristina Valentin**

Pontonjärgatan 20

Kristina har bott i föreningen sedan 2012. Detta blir hennes tredje år i valberedningen. Kristina jobbar idag som frilans inom matsektorn och är i grunden utbildad kock.

PROPOSITION FRÅN STYRELSEN ATT UTTRÄDA UR HSB – BESLUT TVÅ

HSB Brf Pontonjärkasern i Stockholm bildades som en HSB-förening för drygt 90 år sedan. Under årens lopp har föreningen varit medlem i SBC, parallellt med HSB-medlemskapet. Sedan januari 2022 är vi även medlemmar i Bostadsrätterna, Sveriges största bostadsrättsorganisation.

HSB, liksom Bostadsrätterna, erbjuder exempelvis juristhjälp, styrelserådgivning, aktuella stadgar, utbildningar, information, revision och fördelaktiga upphandlingar.

Föreningens förvaltning står på tre ben: ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Den ekonomiska förvaltningen köper vi från HSB för cirka 170 000 kr per år. Vårt nuvarande avtal löper till och med den 31 december 2022, med sju månaders uppsägningstid.

Den tekniska förvaltningen sköter styrelsen på egen hand. Styrelseledamöterna ansvar för olika områden med tillhörande leverantörsavtal. Det planerade underhållet upphandlar vi genom att jämföra minst tre leverantörer.

Fastighetsskötsel köper vi från Åkerlunds Fastighetsservice AB. Det innebär att de ronderar våra hus varje onsdag mot en fast ersättning. De kan även hjälpa till då andra underhållsbehov uppstår.

Efter att föreningens deltidsanställda vicevärd slutade i september 2019 har styrelsen haft en aktiv och kontinuerlig kontakt med HSB och på så sätt fått insyn i medlemskapet. Vi kan konstatera att HSB:s handläggningstider är alldeles för långa. Deras system är bristfälliga och de har mycket lågt kundfokus. Trots upprepade klagomål framförda till vår tidigare HSB-ledamot, styrelseservice, chefen för kund- och medlemservice samt HSB Stockholms VD sker inga nämnvärda förbättringar. Vi har också läst i gamla styrelseprotokoll att problemen har varit återkommande över tid.

Vi ser liknande brister i hanteringen av överlåtelser och panter, vilket är en del av den ekonomiska förvaltningen. Detta påverkar såväl säljare som köpare av bostadsrätter i vår förening negativt.

Vid föreningsstämman 2021 röstade 43 medlemmar för att utträda ur HSB, 8 medlemmar emot och 3 ville anstå till kommande stämma. ”Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.” (§ 48 i föreningens stadgar.)

Ett medlemskap ska gagna föreningen och underlätta styrelsearbetet, vilket vi inte anser att HSB-medlemskapet gör i tillräcklig grad. Vi anser heller inte att medlemskapet är prisvärt.

Den årliga kostnaden för att vara med i HSB är 44 920 kr (23 620 kr plus 21 300 kr för individuella medlemskap). Den årliga kostnaden för att vara medlem i Bostadsrätterna är 8 760 kr, med ett kostnadsfritt testår.

Om föreningsstämman röstar för ett utträde ur HSB finns det inget som hindrar att den enskilda medlemmen fortsätter att vara medlem i HSB på egen bekostnad (för närvarande 200 kr/person och år).

Styrelsen yrkar därför att föreningsstämman återigen röstar för utträde ur HSB. Utträdet sker i så fall den 31 december 2022.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Pontonjärkasern i Stockholm
organisationsnummer 702001-6890

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring

ANPASSNINGAR AV DESSA STADGAR

Bostadsrättsföreningen har anpassat Bostadsrätternas mönsterstadgar 2021, version 1, i följande bestämmelser: §§ 15, 16, 17, 18, 26, 33 och 47. § 3 (Medlemskapsprövning - juridisk person) och § 58 (Särskilt för föreningar som inte äger hus) har tagits bort.

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Pontonjärkasern i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkyllning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från

förfalldagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas av styrelsen genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Medlem som inte har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen har inte rösträtt.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

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

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrätthavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen, till exempel kan ett registrerat revisionsbolag utses. Dock ska minst en av de utsedda revisorerna vara auktoriserad eller godkänd.

34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringlocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning

- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, inglasning markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till

hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Styrelsens samtycke ska begränsas till viss tid och tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad.)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

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



HSB – där möjligheterna bor