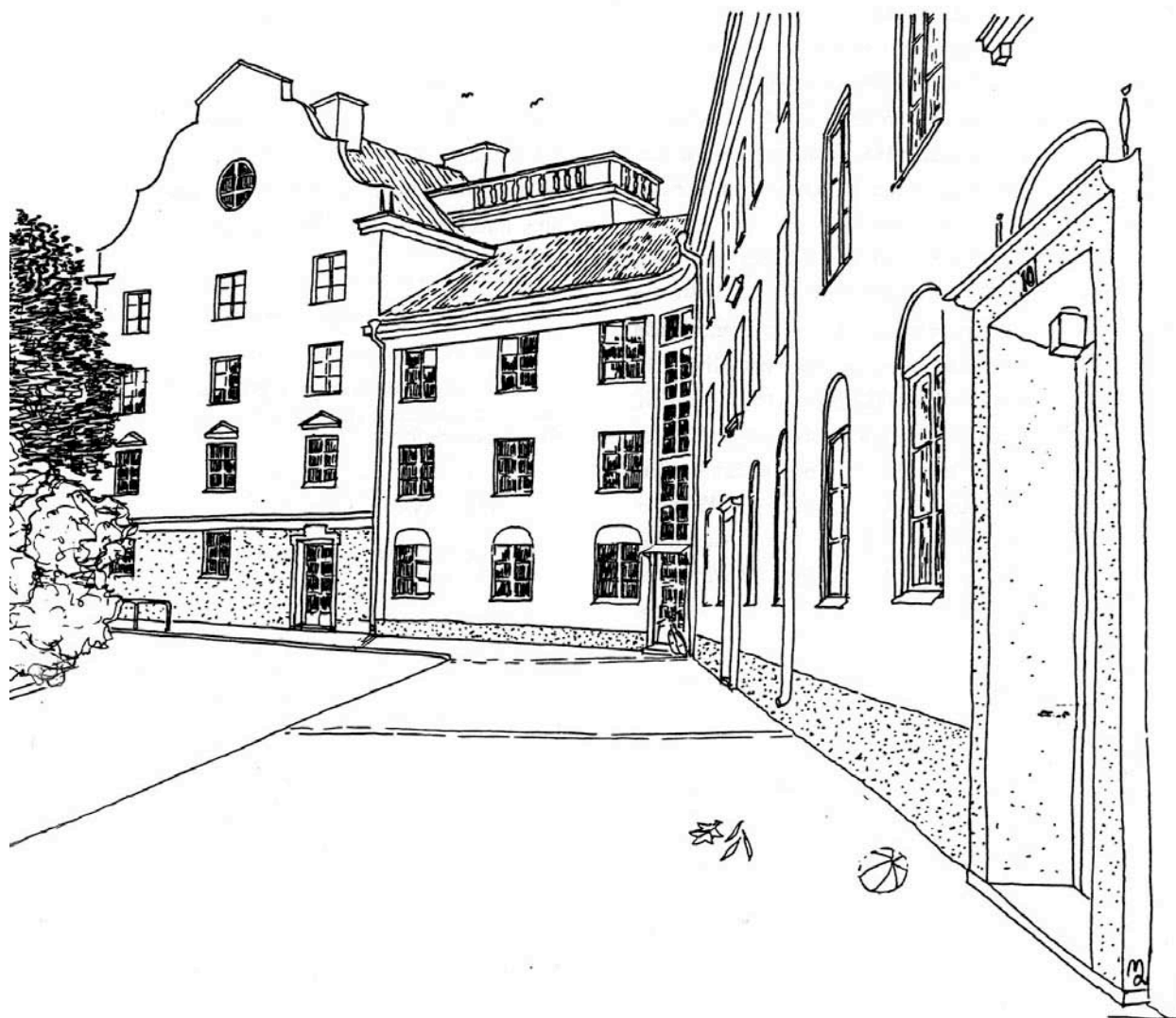


ÅRSREDOVISNING

Avseende Brf. HUMLEBOET 17s redovisningsperiod

2008-09-01 – 2009-08-31



&
KALLELSE

till

Ordinarie föreningsstämma

tisdagen den 23 februari 2009, kl 19.00

Gemensamhetslokalen invid Hedemoratäppan

Kallelse till HSB:s bostadsrättsförening Humbleboet 17:s ordinarie föreningsstämma

Dag: Tisdagen den **23 februari** 2010 **Tid.** 19.00

Plats: Gemensamhetslokalen invid Hedemoratäppan.

Entré via gårdsentrén mot trädgården – Hedemoratäppan.

Föreningen bjuder på kaffe eller te med tillbehör.

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande för stämman
- 3 Upprättande av förteckning över närvarande och röstberättigade medlemmar
- 4 Val av två personer som justerar protokollet och räknar röster
- 5 Fråga om kallelsen skett på behörigt sätt
- 6 Fastställande av dagordning
- 7 Styrelsens årsredovisning
- 8 Revisorernas berättelse
- 9 Fastställande av resultat – och balansräkning
- 10 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11 Beslut med anledning av föreningens resultat
- 12 Fråga om arvoden till:
 - a. styrelsen
 - b. revisor
 - c. hustomte
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14 Val av föreningsrevisor och suppleant
- 15 Val av valberedning
- 16 Information från styrelsen
 - a. Arbete med omvandling av marknära lokaler till bostäder
 - b. Renovering av gemensamhetslokalen
 - c. Bygglov för vindar
- 17 Uppföljning av motioner från årsmötet 2008
18. Motioner till stämman
 1. Säkerhetsdörrar
 2. Klottersanering
 3. Porten till Hedemoratäppan 1
 4. Värme i lägenheterna
 5. Avloppslukt
 6. Lampa på Hedemoratäppan 1
 7. Motion avseende avtal vid ombyggnad
19. Övrigt
20. Stämmans avslutande

RÖSTRÄTT

Vid föreningsstämman har varje ledamot en röst. Äger flera medlemmar samma bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Röstberättigad är medlem om den har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fullmakt

(att användas av den som inte själv kan närvara vid stämman)

Undertecknad medlem i HSB:s Brf Humleboet 17 ger härmed

(namn på den som får fullmakten)

fullmakt att företräda mig vid föreningens årsstämma den 23 februari 2010.

Stockholm den

(namn på den som lämnar fullmakten)

Namnförtydligande:

Lägenhet nr:

Adress:

Styrelsen har ordet

Verksamhetsåret september 2008 - augusti 2009

Att bo och leva i bostadsrätt är ett speciellt och positivt sätt att bo på eftersom du har möjlighet att bidra till och påverka boendet. Ju större engagemang vi boende visar varandra och vår förenings angelägenheter, desto bättre är förutsättningarna för trygghet och trivsel.

Som medlem i en bostadsrättsförening, i jämförelse med hyresgästen, har du många fördelar, men också flera skyldigheter. Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet, men också för skötseln av utrymmen både ute och inne, som medlemmarna gemensamt disponerar. Du ansvarar också för vad dina familjemedlemmar och dina gäster gör i hemmet och övriga utrymmen. Tillsammans ansvarar vi för det sociala klimatet och den miljön i föreningen.

Vår miljö

Bostadsrättsföreningen Humleboet 17 hör till Röda Bergen, en av de främsta gröna bostadsmiljöer som skapats i innerstaden och vi är speciellt gynnade. Vi förvaltar, utöver vårt eget boende, också ett riksintresse enligt svensk lag - ett nationellt kulturarv! I din bopärm har du en kopia av kommunens Miljöprogram om Röda Bergen från 1989 (framtaget vår ordförande Ylva Larsson). Här finner du de regler och krav som styr bygglov och planfrågor.

Vår miljö genomsyrar styrelsens arbete på många praktiska plan. Oavsett om det är lamparmaturer, utbyggnad av marknära lokaler eller renovering av fönster så finns alltid vårt kulturarv att ta hänsyn till, vilket gör arbetet lika spännande som krävande.

Humbleboet och omvärlden

Under året har föreningen varit föremål för myndigheternas engagemang. Hit hör bland annat radonmätning, miljöförvaltningens besiktning, energideklaration, bostadsregister, personuppgifter kopplade till andrahandsuthyrningar. Resultatet har varit gott och vi väntar ännu på några rapporter.

De bygglov för marknära lokaler som föreligger, samt de bygglov på vindar som enskilda medlemmar sökt och fått har också inneburit att såväl Stadsbyggnadskontoret, Stadsmuseet och Skönhetsrådet haft anledning att komma och besöka våra omgivningar.

Vi har en god dialog med alla instanser och det är tydligt att vår förening är känd som stabil och föredömligt skött.

Skötsel

För Humleboet 17 har Rune Anderssons mångåriga engagemang varit av omistligt värde. Som eminent hustomte håller han ett vakande öga över allt i föreningen och ser till viktiga vardagsfunktioner, såsom belysning på gårdar, i källare och på vindar. Han kontrollerar att vatten, el och luftförsörjningen

fungerar samt håller uppsikt över tvättstugor, soprum och värmecentral och låsning. Rune är också den som möter upp, när hantverkare och tekniker kommer till fastigheten för att utföra arbete.

Styrelsearbetet

Styrelsen leder arbetet i de gemensamma delarna och ansvarar för förvaltningen av föreningen. Som medlem är du med och väljer styrelse bland föreningens medlemmar, som också är dina grannar. På den årliga föreningsstämman har alla medlemmar möjlighet att granska verksamheten, att göra sin stämma hörd och verka för en positiv utveckling av föreningen. Synpunkter och förslag kan även med fördel lämnas mellan stämmorna. Demokratin breddas och tryggas i föreningen om många aktivt deltar i processen och styrelsen strävar efter öppenhet och dialog med medlemmarna.

Vi är medlemmar i en stor och aktiv förening och som medlem förväntas man under någon period kunna ställa upp som styrelsemedlem. Året som gått har varit intensivt för styrelsen, vilket beror på många ärenden (se sammanfattning nedan), men också det faktum att vi varit färre än på många år om än gott och väl inom de ramar som stadgarna ger oss. För att upprätthålla en hög nivå på resultatet av styrelsens arbete hoppas vi att fler kommer att erbjuda föreningen sina tjänster. Styrelseuppdraget är mångsidigt, och alla har något att tillföra, oavsett bakgrund och förkunskaper.

Information och hemsida

Styrelsen delar vid behov ut information via informationsblad i brevlådorna eller genom anslag i portarna. Under 2009 blev det två fullmatade informationsbrev, och ambitionen är att komma ut med åtminstone lika många under 2010. Mycket information finns även att hämta i boendepärmen som ska finnas i alla lägenheter. All information från styrelsen ska sättas in i denna pärm, så att den finns samlad på ett ställe. Boendepärmen tillhör lägenheterna och inte de boende, varför det är viktigt att pärmen lämnas kvar till de nyinflyttade vid överlåtelse.

Hemsidan www.humbleboet.com innehåller mycket information som direkt berör medlemmarna. Även öppen information till allmänheten finns där, till exempel sådan information som mäklare och kreditinstitut kan behöva. På det lösenordsskyddade intranätet finns fördjupad information till medlemmarna, bland annat ett arkiv med ritningar över fastigheten. På hemsidan finns information om hur du som medlem skaffar inloggningsuppgifter.

Hemsidan har ca 520 besök i månaden (538 besök/mån 2007-2008) och intranätet har 88 registrerade användare.

Styrelsen tackar medlemmarna för året som gått och ser fram emot ett händelserikt nytt verksamhetsår!

Länkar

Bostadsrättslagen <http://www.riksdagen.se/webbnav/index.aspx?nid=3911&bet=1991:614>
Hemsida och intranät <http://www.humbleboet.com>

Verksamheten under året i sammandrag

- Målerarbeten i trappuppgångarna på Rödabergsgatan 2 och Falugatan 16
- Större vattenskada på Rödabergsgatan 4 i samband med renovering. Förutom omfattande omkostnader och problem för medlemmar som bor under den aktuella lägenheten drabbas också föreningen av kostnader.
- Upphandling av ny städfirma
- Regelbunden avläsning av elmätare
- Uppsnygning av trapphus efter elrenovering
- Bindning av lån för att säkra en vid tillfället förmodad räntehöjning
- Radonmätning i fastigheten
- Åtgärder mot vatteninträngning i husgrund; Stuprör skarvas och ansluts direkt till mottagande marktratt och ledning.
- Arbete med att ta fram en energideklaration
- Miljöförvaltningen gör inspektion och skriver positivt utlåtande
- Arbete med måldokument
- Striktare regler för användandet av gemensamhetslokalen och sedermera stängning på grund av störande ljud
- Upphandling av ljudisolering av gemensamhetslokalen
- Plåtarbeten på Falugatan
- Inköp av nytt pingisbord
- Vårstädning 10 maj och höststädning 18 oktober
- Arbete med upphandling av fönstermålning
- Arbete med ventilation- och värmefrågor hos medlemmar
- Åtgärder för att motverka upprepade inbrottsförsök
- Hantering av motsättningar och meningsskiljaktigheter mellan grannar
- Ett par informationsbrev till medlemmarna har distribuerats
- *Arbete med marknäralokaler som kan omvandlas till boyta*
 - Upphandling av mäklare
 - Upphandling av entreprenör för förberedande arbeten
 - Kontakter med jurister angående frågor kring avgiftsberäkning, andelstal samt försäljning av råyta
- Utredning av enskild medlems avgift som varit inkorrekt
- Omfattande uppräckning av lilla gården med nya planteringar och möbler
- Bänk till Rödabergsbrinken med plakett som dedicerar platsen till Wanja – vår äldsta medlem som fyllde 100 år 2009
- Kontakt med Banverket angående bygget av och sprängningar inför Citybanan

Brf Humleboet 17

702000-9150

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008-09-01 - 2009-08-31

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Humleboet 17 får avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 1 oktober 1925 och registrerades den 7 mars 1925. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Humleboet 17. Byggnaderna är fördelade över två kvarter som sammanbinds av en portik, genom vilken stadens gatumark går. Våra hus och vår utemiljö är kulturskyddade. Fastigheten omfattar följande adresser:

- * Falugatan 16 och 18.
- * Hedemoratäppan 1 och 2.
- * Rödabergsgatan 2 och 4.
- * Rödabergsbrinken 10, 12, 14 och 16.

Samtliga av föreningens 136 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Några av lägenheterna är sammanslagna, vilket innebär att antalet hushåll är 119 stycken. Inom fastigheten finns 11 lokaler som upplåts med hyresrätt. Lokalerna är anspråkslösa och ligger vända inåt gårdarna. Ett flertal har källarfönster med enkelglas, några saknar fönster och fyra stycken har fullstora fönster.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm och HSB Stockholms styrelseledamöter har föreningen 181 (179) medlemmar. Under verksamhetsåret har 26 lägenhetsöverlåtelser skett (19 föregående år). Det genomsnittliga kvadratmeterpriset har varit 53.700 kr/kvm (49.793 kr/kvm förra året).

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 16 december år 2008 valde föreningsstämman följande styrelsemedlemmar:

Ledamöter	Namn	Mandatperiod	Post/ansvarsområde under 08-09
Ordinarie:	Ylva Larsson	2 år	Ordförande
	Beatrice de Geer	2 år	Vice ordförande
	Jon Ullmark	1 år	Kassör
	Joakim Skog	1 år	Sekreterare
	Matts Jenelius	2 år	Vice sekreterare
Suppleanter:	Kristin Karlsson	2 år	Trädgårdsansvarig
	Emma Bendz	1 år	

Av HSB utsedda ledamöter har varit

Ordinarie	Thomas Odelius	1 år	HSB-representant
Suppleant	Katarina Forsbring	1 år	HSB-representant

Revisorer utsedda för ett år har varit

Leif Andersson	1 år	Av HSB Riksförbund utsedd revisor Utsedd av föreningsstämman
Mats Wikström		
Birgitta Klevfeld		

Valberedning

Ordinarie	Jan Mathé	1 år	Sammanställande
	Fredrik Sahlén	1 år	
	Svante Rolin	1 år	
	Ulrika Sax	1 år	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1993-05-18.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 26 st överlåtelser ägt rum. Andrahandsuthyrningar har beviljats av styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden som samtliga varit beslutsföra.

Hustomte för föreningen har varit Rune Andersson.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och om behov funnits upphandlats av styrelsen från underentreprenörer.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i HSB:s Försäkring för Bostadsrättsföreningar.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman. Reservering har skett under året med 250.000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

På grund av ändrade regler från tax 2009 deklarerar fastighetsskatt/avgift per kalenderår och inte som tidigare bokslutsår. Detta innebär att föreningar med brutet räkenskapsår som en engångsföreteelse, fick betala för 18 månader. Den som vid kalenderårets ingång äger fastigheten är betalningsskyldig för avgiften/skatten hela året. Enligt Bokföringsnämndens rekommendationer skall någon periodisering i redovisningen ej ske, vilket innebär att kostnaden för fastighetsskatt/avgift t o m 2009-12-31 belastar detta räkenskapsår.

Hyreshus.

Fastigheten har åsatts värdeår 1959.

För inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt

	2008/2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2004/2005
Nettoomsättning	3 965 566	3 760 504	4 195 473	3 955 132	3 823 709
Resultat före finansiella post	826 920	1 094 936	986 973	890 100	1 409 999
Årets Resultat	-44 231	212 994	- 204 434	- 122 927	319 431
	2009-08-31	2008-08-31	2007-08-31	2006-08-31	2005-08-31
Eget kapital	1 961 223	2 005 453	1 792 459	1 996 893	2 119 820
Balansomslutning	21 117 060	21 290 880	20 539 566	18 870 159	18 190 691
Lån per kvm	3 055,93	0	0	0	0
Årsavgift per kvm	633,03	0	0	0	0

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 364 366
årets resultat	-44 231
	- 408 597

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	250 000
Lyft ur föreningens yttre reparationsfond	- 345 250
i ny räkning överföres	- 313 347
	- 408 597

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1.070:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Styrelsen vill framföra sitt varma tack till alla medlemmar och verksamma inom Brf Humleboet 17 för visat förtroende, intresse och gott samarbete under det gångna året.
Stockholm i november 2009.

Resultaträkning	Not	2008-09-01	2007-09-01
		-2009-08-31	-2008-08-31
Föreningens intäkter	1	3 965 566	3 760 504
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-417 229	-94 459
Driftskostnader	3	-1 879 903	-1 664 021
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-222 147	-299 994
Personalkostnader	5	-140 428	-128 155
Avskrivningar	6	-478 939	-478 939
Resultat före finansiella poster		826 920	1 094 936
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 811	6 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-887 072	-887 282
Resultat efter finansiella poster		-42 341	214 445
Statlig skatt		-1 890	-1 451
Årets resultat		-44 231	212 994

Balansräkning	Not	2009-08-31	2008-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	19 304 303	19 744 898
Mark		227 250	227 250
Maskiner och inventarier	10	176 444	214 788
		19 707 997	20 186 936
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel i HSB		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 708 497	20 187 436
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 067	2 077
Kundfordringar		2 568	1 520
Övriga fordringar	11	212 845	107 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 972	20 056
		246 452	131 270
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		233 639	169 340
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		928 972	803 334
		1 162 611	972 674
Summa omsättningstillgångar		1 409 063	1 103 944
Summa tillgångar		21 117 560	21 291 380

Balansräkning	Not	2009-08-31	2008-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		148 200	148 200
Upplåtelseavgifter		93 850	93 850
Yttre reparationsfond		2 127 770	1 877 770
Summa bundet eget kapital		2 369 820	2 119 820
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-364 366	-327 361
Årets resultat		-44 231	212 994
Summa fritt eget kapital		-408 597	-114 367
Summa eget kapital		1 961 223	2 005 453
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	17 693 370	18 236 070
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		128 180	112 840
Skatteskulder	15	568 629	137 521
Övriga skulder	16	177 846	287 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	588 312	511 626
Summa kortfristiga skulder		1 462 967	1 049 857
Summa eget kapital och skulder		21 117 560	21 291 380
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		20 332 000	20 332 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	164 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-08-31	2008-08-31
1 Föreningens intäkter		
Hyresintäkter	1 716	0
Hyresintäkter lokaler	84 182	64 816
Årsavgifter bostäder	3 538 280	3 596 020
Avsagda bostäder ./.	-1 716	-1 716
El	251 923	64 697
Övriga ersättningar/intäkter	41 387	5 008
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	47 597	32 114
Fakt fastighetsskatt	2 197	-435
	3 965 566	3 760 504

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	44 839	84 418
Reparationer och underhåll enl underh.pl	345 250	0
Rep tvättutrustning	12 076	1 178
Rep tak	0	8 863
Rep gemens utrymmen	15 064	0
	417 229	94 459

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	58 510	128 243
Yttre renhållning och snöröjning	31 863	30 655
Fastighetsel	401 928	372 671
Uppvärmning	821 668	782 254
Vatten	119 139	106 941
Sophämtning	193 898	146 469
Fastighetsförsäkringar	29 056	28 645
Självrisk/rep. försäkringsskador	-33 650	-223 002
Bevakningskostnader	6 315	3 380
Kabel-TV & bredband	41 065	93 571
Internet	59	59
Fastighetsskatt	171 262	192 416
Övr förbrukn invent	38 790	1 719
	1 879 903	1 664 021

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	76 624	57 288
Revisionsarvode	18 125	16 000
Förvaltningsarvode	106 548	125 811
Konsultarvode	5 250	85 295
Övriga externa tjänster	15 600	15 600
	222 147	299 994

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	42 203	58 000
Löner	67 400	22 000
Sociala avgifter	30 825	48 155
	140 428	128 155

6 Avskrivningar

Byggnad, 0,61%	90 100	90 100
Stambyte, 3%	111 713	111 713
Fasader, 7%	52 078	52 078
VVS stambyte primärstam, 10%	9 925	9 925
Tvättmaskin, 10%	10 568	10 568
Tvättmaskin, 10%	3 648	3 648
Tvättmaskin, 10%, 04/05	3 720	3 720
Tvättmaskin, 10%, 05/06	17 083	17 083
Tvättmaskin, 10%, 06/07	3 325	3 325
Fjärrvärmecentral, 5%, 03/04	10 528	10 528
Bastu, 10%, 04/05	2 413	2 413
Tvättstuga, murning, 10%, 04/05	3 125	3 125
Tvättstuga, ombyggnad, 5%, 05/06	10 667	10 667
Renovering tak, 3,33%, 05/06	20 263	20 263
Ramp till tvättstuga, 10%, 06/07	4 170	4 170
Renovering el, 3%, 07/08	125 613	125 613
	478 939	478 939

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	6 747	5 183
Överskatteränta ej skattepliktig	11 064	1 608
	17 811	6 791

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	886 187	887 282
Övr finanskostnader	885	0
	887 072	887 282

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffn byggnad	24 936 993	20 540 482
Anskaffn renovering tvättstuga, renovering tak	0	4 396 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 936 993	24 936 993

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-5 192 095	-4 751 500
Årets avskrivningar enligt plan	-440 595	-440 595
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 632 690	-5 192 095

Utgående bokfört värde

19 304 303 **19 744 898**

Taxeringsvärden byggnader	38 867 000	38 867 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
	87 867 000	87 867 000

Utgående bokfört värde: byggnad 12 739 177 kr, stambyte 1 185 785 kr, fasader 312 470 kr, VVS/stambyte primärstam 19 846 kr, bastu 12 061 kr, murning tvättstuga 15 625 kr, ombyggnad tvättstuga 170 663 kr, renovering tak 526 824 kr, Ramp till tvättstuga 29 187kr, elarbeten 4 145 282 kr och fjärrvärmecentral 147 383 kr.

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	383 431	383 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 431	383 431

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-168 643	-130 299
Årets avskrivningar enligt plan	-38 344	-38 344
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-206 987	-168 643

Utgående bokfört värde	176 444	214 788
-------------------------------	----------------	----------------

Utgående bokfört värde: tvättmaskin 10 563 kr, tvättmaskin 7 297kr, tvättmaskin 14 880 kr och tvättmaskiner 85 411 kr samt en ny tvättmaskin 06/07 19 950 kr.

11 Övriga fordringar

Skattefordran	94 164	0
Avräkn skattekonto	118 681	107 617
	212 845	107 617

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	9 693	9 670
Upplupna inkomsträntor	1 396	3 806
Förutbetalad kabel-tv	5 516	0
Förutbetalda vattenavgifter	2 576	3 230
Övriga interimfordringar	9 791	3 350
	28 972	20 056

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 200	93 850	1 877 770	-327 361	212 994
Disposition av föregående års resultat			250 000	-37 005	-212 994
Årets resultat					-44 231
Belopp vid årets utgång	148 200	93 850	2 127 770	-364 366	-44 231

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 5,136% - rörlig ränta	0	4 500 000
Stadshypotek - 5,040% - rörlig ränta	0	893 750
Swedbank - 5,070% - 2009-04-03	0	1 541 213
Stadshypotek - 4,790% - rörlig ränta	0	3 756 616
Stadshypotek - 4,510% - rörlig ränta	0	552 146
Stadshypotek - 5,040% - rörlig ränta	0	2 673 000
Stadshypotek - 4,510% - rörlig ränta	0	1 309 400
Stadshypotek - 5,040% - rörlig ränta	0	3 291 361
SEB Bolån - 5,40% - rörlig ränta	5 635 000	0
SEB Bolån - 5,35% - 2011-09-28	5 635 000	0
Stadshypotek AB - 1,82% - rörlig ränta	6 595 274	0
Kort del/långf skuld	-171 904	-281 416
	17 693 370	18 236 070

15 Skatteskulder

Skatteskuld tidigare år	568 629	0
-------------------------	---------	---

Skatteskuld tidigare år är kostnadsförd i årsbokslutet 2006/2007.

16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	171 904	281 416
Källskatt	600	600
Avräkning Autogiro	464	304
Periodisering hyra	6 300	6 261
Återb hyror/avgifter	-1 422	-711
	177 846	287 870

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	85 600	80 600
Upplupna sociala avgifter	27 752	24 180
Upplupna utgiftsräntor	97 973	40 570
Förutbetalda hyror och avgifter	261 680	222 358
Beräknat arvode för revision	18 000	16 000
Upplupen uppvärmning	30 304	32 998
Upplupna elavgifter	24 101	32 277
Upplupen renhållning	650	29 341
Upplupna reparationer/underhåll	34 679	9 708
Upplupna övriga kostnader	7 573	23 594
	588 312	511 626

Stockholm i januari 2010

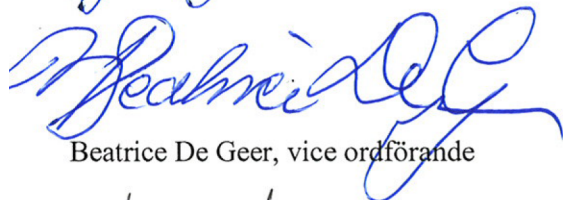
Styrelsen för BRf Humleboet 17 i Stockholm



Ylva Larsson, ordförande



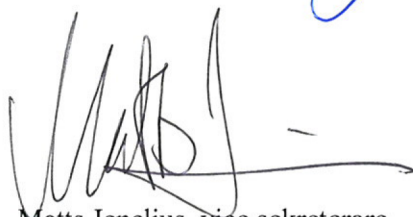
Joakim Skog, sekreterare



Beatrice De Geer, vice ordförande



Jon Ullmark, kassör



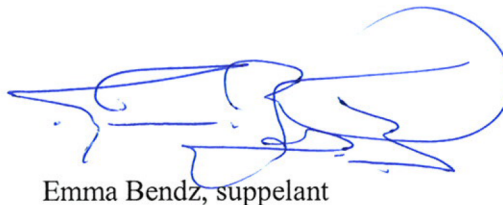
Matts Jenelius, vice sekreterare



Thomas Odelius, HSBs representant



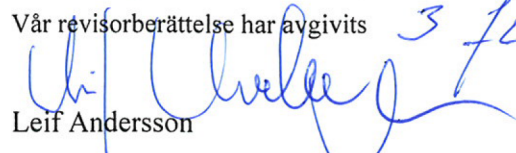
Kristin Karlsson, suppleant



Emma Bendz, suppelant

Revisorspåteckning

Vår revisorberättelse har avgivits



Leif Andersson

Revisor (BoRevision)

3 febr. 2010

Birgitta Klevfeldt

Föreningens revisor (ersätter Mats Wikström)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Humleboet 17 i Stockholm

Org.nr 702000-9150

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs Bostadsrättsförening Humleboet 17 i Stockholm för räkenskapsåret 2008-09-01 – 2009-08-31.

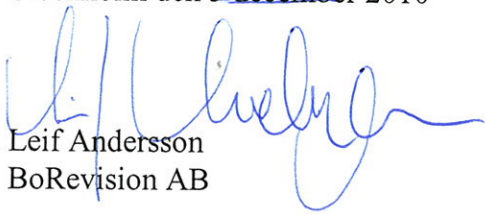
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Stockholm den 3 ^{februari} ~~december~~ 2010


Leif Andersson
BoRevision AB


Birgitta Klevfeldt
Av föreningen vald revisorssuppleant

Motion gällande medlemmars möjlighet att genomföra ombyggnad av lägenhet

Sammanfattning

Styrelsen har i samband med allmän information till medlemmarna i vinter skickat ut ett avtal som medlemmar skall skriva på när de skall genomföra renovering som kräver tillstånd av styrelsen.

Att renoveringar genomförs på ett ansvarsfullt sätt är en viktig fråga för oss medlemmar men jag tycker det är bättre att föreningen och styrelsen agerar proaktivt med att i så stor utsträckning som möjligt se till att ombyggnadsarbeten sker på rätt sätt och med giltiga försäkringar, istället för att genom avtal förskjuta ansvarsfördelningen till den individuella medlemmen och påföra medlemmarna oskäligen avtalsvillkor. På det sätt som styrelsen genom avtal vill hantera renoveringar (som ju ytterst syftar till att öka värdet på våra andelar i föreningen – till gagn för alla!) måste anses strida mot de grundläggande syften som vår förening har och är inte i medlemmarnas intressen. Det kan även ifrågasättas om styrelsens föreslagna hantering är förenlig med lag och har medlemmarnas stöd. Hanteringen från styrelsens sida är olycklig och kan undvikas genom en mer proaktiv inställning till renovering och de krav som ställs på hur renoveringen genomförs etc.

Det finns punkter i det avtal som styrelsen kräver att medlemmar skriver under som är oklara och som dessutom eventuellt bör beslutas av föreningens medlemmar på en stämma.

Syftet med avtalet är att föreningen avsäger sig allt ansvar för kostnader som eventuellt kan uppstå i samband med ombyggnad och kräver att medlemmen istället bär detta ansvar. Denna ansvarsfördelning regleras dock av bostadsrättslagen och stadgar och anger förenklat att föreningen svarar för fastigheten medan innehavaren svarar för lägenheten. Avtalet som styrelsen alltså kräver att vi som innehavare ska skriva på innebär att vi som privatpersoner ska ansvara även för fastigheten! Föreningen har försäkring som täcker detta ansvar för fastigheten. Bostadsrättsinnehavarens hemförsäkring med tillägg täcker tvärtom inte skador som normalt går på föreningens försäkring, vilket gör att bostadsrättsinnehavaren genom styrelsens agerande står helt utan försäkringsskydd för sådana skador som styrelsen vill att medlemmen skall ta ansvar för. Alla medlemmar måste inse att detta är orimligt och att vi måste hitta ett bättre sätt att hantera detta!

Dessutom, genom att som medlem skriva på avtalet som styrelsen föreslår gäller inte den del av hemförsäkringen som avser ansvarsförsäkring (skadestånd). Att medlemmen ställs i en situation där den blir av med försäkringsskydd har en rakt motsatt effekt av vad styrelsen och alla medlemmar vill uppnå. Försäkringsreglerna följer det som står i lagen och täcker inte skador som du som enskild person åtar dig att ersätta genom att skriva på detta avtal. Därmed ställs det orimliga krav på bostadsrättshavaren som gör det svårt att underhålla sin lägenhet och öka värdet på bostaden och föreningen.

Jag hoppas kunna föra en dialog med styrelsen och på ett bra sätt ge feedback till styrelsen, men jag känner samtidigt att det är viktigt att övriga medlemmar involveras, därav denna motion. Efter dialog med ordföranden i föreningen har jag förstått att det på något sätt förekommit felaktiga ombyggnader som medfört skador på fastigheter i föreningen. Det har varit tidskrävande för styrelsen att utreda och föreningen ligger ute med likviditet i försäkringsärenden. Detta vill styrelsen undvika, som låtit jurister på HSB ta fram detta avtal

(bilaga 1). Avtalet som styrelsen har tagit fram är inte rimligt och innehåller tveksamheter och oklarheter, detaljer som jag inte ska gå in på här. Nedan är i alla fall några exempel.

Angående trivselreglerna - Punkt 6 i avtalet.

"Bostadsrättshavaren svarar också för att underrätta övriga boende, som kan tänkas bli störda av ombyggnadsarbeten, innan arbetena påbörjas. Ombyggnadsarbeten får inte utföras på annan tid än måndag-fredag kl 07.00-17.00"

Vi vill alla trivas i vår förening och störande ljud skall naturligtvis undvikas i möjligaste mån och ske i samförstånd med grannar. I det avtal styrelsen kräver att vi medlemmar skriver på, begränsar styrelsen (utan rätt därtill?) för sina medlemmar när man får renovera, vilket jag inte tycker är relevant att göra i sak i ett avtal. Det som är relevant är att störande ljud inte skall förekomma i onödan och det är en sak som föreningens trivselregler ger riktlinjer kring (det är ju därför vi har dem!). Störande arbeten skall givetvis utföras med stor respekt för sina grannar, men samtidigt måste det ges en rimlig möjlighet för arbetande personer att höja värdet på sin bostad, som då kan behöva utföra vissa arbeten på helgen. Idag säger trivselreglerna: "Planerar du att renovera?"

Meddela alla dina grannar i god tid innan arbetet påbörjas. Sätt gärna upp en lapp i din port, men även i portarna runt omkring. Skriv hur länge arbetet beräknas ta och dina kontaktuppgifter så att grannarna kan nå dig. Renovering/ombyggnader och andra störande arbeten får endast utföras **kl 0800-1900 på vardagar och kl 10.00-19.00 på helger.** "

Jag önskar svar från styrelsen:

- **Med stöd av vilken behörighet, styrelsen kan kräva att medlem skriver på avtal som innehåller bestämmelser som avviker från trivselreglerna?**
- **Om trivselreglerna beslutas i samförstånd av föreningens medlemmar yrkar jag på att man i så fall tar upp det för beslut på årsmötet.**

Besiktning - Punkt 7 i avtalet.

"När bostadsrättshavaren har vidtagit de åtgärder som avses med detta avtal skall det anmälas till föreningen. Ombyggnaden besiktigas inom en månad från färdigställandet av en opartisk besiktningsman som bostadsrättföreningen utser. Besiktningen bekostas av bostadsrättshavaren....."

"... Bostadsrättshavaren har att rätta sig efter de anmärkningar som görs samt har att stå för åtgärds kostnader på grund av dessa."

"... Har parterna avtalat om annan tid för besiktning gäller den överenskommelsen."

Observera här att avtalet säger att bostadsrättshavaren skall stå för åtgärds kostnader, utan någon som helst avgränsning. Om ett fel råder före renoveringen, i områden som ligger på föreningens ansvar (exempelvis delar av ventilation eller uppvärmning utanför lägenheten) och ombyggnaden inte påverkar felet överhuvudtaget, skall ändå medlemmen stå för åtgärds kostnaderna om besiktningsprotokollet innehåller en anmärkning på det, vilket verkar helt orimligt.

Återigen önskar jag svar från styrelsen:

- med stöd av vilken behörighet, styrelsen kan kräva huruvida en besiktningsman skall kontrollera en renovering och dessutom betalas av medlemmen själv?
- Om det är upp till föreningens medlemmar yrkar jag på att det tas upp till beslut på stämman.
- Det är något oklart vad som händer om inte besiktning sker inom en månad och parterna inte kan komma överrens om en ny tid. Jag önskar svar från styrelsen vad som gäller i en sådan tvist?
- Hela syftet med avtalet är att alla kostnader skall påföras enskilda medlemmar men är det verkligen rimligt att bostadsrättshavaren skall stå för alla åtgärds-kostnader från besiktningsprotokollet utan avgränsning, även för sådant som normalt ligger på föreningens ansvar, enligt punkt 7?

Nu till min huvudsakliga synpunkt med motionen.

I avtalets syfte står följande:

"Syftet med avtalet är att samtliga kostnader för åtgärden skall belasta bostadsrättshavaren samt att ansvar för åtgärden och allt som orsakas av den fram till arbetets slutförande och godkännande ligger hos bostadsrättshavaren"

Ansvar - Punkt 5 i avtalet

"Bostadsrättshavaren och den som den anlitar svarar för alla skador som kan uppkomma i anledning av åtgärden och har att i samråd med föreningen se till att relevanta åtgärder vidtas så fort det skäligen kan ske"

Punkt 8 i avtalet

"Efter att åtgärden har genomförts och godkänts av föreningen, sker underhåll av åtgärden enligt den fördelning mellan förening och bostadsrättshavare som följer av föreningens stadgar."

Jag önskar svar från styrelsen:

Enligt punkt 5 hamnar ALLT ansvar på bostadsrättshavaren och eventuellt den som den anlitar. Det finns indikationer på att det råder en tidsmässig avgränsning.

- Jag önskar svar på om detta avtal gäller om skada upptäcks innan slutförandet och godkännande och inte om skada upptäcks efter slutförandet och godkännande?

Avtalets syfte är att ta bort det ansvaret som föreningen normalt har underhållsskyldighet för och lägga allt ansvar på medlemmen. Detta går emot det som står i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar om ansvar. När jag talat med mitt försäkringsbolag avråder de mig starkt att skriva på ett sådant avtal, vilket gör att jag som medlem hamnar i en konstig sits, när de informerar mig om att min ansvarsförsäkring inte gäller för skada som jag utöver gällande skadeståndsrätt åtar mig att ersätta.

Följer man ansvarsfördelningen som det står i lagen och stadgar har föreningen försäkring och bostadsrättshavaren har försäkring som gäller. Avtalet skulle innebära att bostadsrättshavaren saknar försäkringsskydd, för de delar som normalt går på föreningens försäkring, vilket jag

tycker är orimligt att styrelsen kan kräva av sina medlemmar. Styrelsen vill att medlemmen ska ta ett ansvar, som föreningen normalt sett har, utan att kunna försäkra sig för samma ansvar. Har man anlitat hantverkare som orsakat skada blir deras försäkringar och garantier verksamma. Avtalet är dock skrivet att gälla mellan föreningen och bostadsrättshavaren och genom att skriva på så ligger ansvaret på medlemmen. Hantverkarens försäkring följer samma spelregler som lagen och stadgar och behöver inte ta hänsyn till att den enskilde medlemmen förhandlat bort föreningens ansvar, vilket gör att ansvaret för den delen åter i så fall faller tillbaka på medlemmen om det inte täcks av hantverkarens försäkring.

Bedömning och förslag på lösning

Hur önskar vi medlemmar att styrelsen ska agera vid renoveringar för att säkerställa att renoveringar sker på ett ansvarsfullt sätt men samtidigt inte försätter föreningens medlemmar i en ohållbar ekonomisk situation/risk? Fokus borde ligga på att försöka se till att ombyggnad sker på rätt sätt.

Förslag 1

Att man i samband med ombyggnad skall visa upp för styrelsen giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Att styrelsen i samband med ombyggnad påtalar att arbetet skall utföras fackmannamässigt och att hantverkare skall ha behörighet och rätt certifikat, garantier och försäkring.

Förslag 2

Att det skrivs in i stadgarna att medlemmarna skall ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Förslag 3

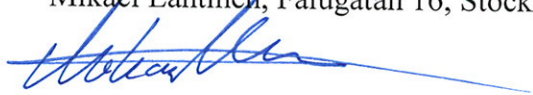
Att man tar fram ett **annat avtal** i samband med renovering där man som medlem åtar sig att för styrelsen visa upp hemförsäkring och hantverkarens garantier och försäkring.

Med tanke på den mängd tveksamheter och oklarheter som finns i det föreslagna avtalet tycker jag man borde se över avtalet som helhet och proceduren med att säkerställa ansvarsfulla renoveringar. Att skicka tillbaka avtalet till HSB's jurister för översyn i detaljer är troligtvis en dålig ide, då de förmodligen anser att detta är ett bra avtal.

Jag yrkar på att följande utreds och att information delges medlemmarna:

- **Är det medlemmarnas uppfattning att det skall finnas ett avtal mellan medlemmen och föreningen i samband med ombyggnad?**
- **Är det föreslagna avtalet överhuvudtaget förenligt med lag, då det går emot vad som sägs enligt lag och stadgar om ansvarsfördelning?**
- **Om det skall finnas ett avtal yrkar jag på att innehållet i avtalet utformas så att den enskilda medlemmen inte ställs ansvarig för sådant den inte har försäkringsskydd för.**
- **Om det skall finnas ett avtal, yrkar jag på att det avtalet godkänns av föreningens medlemmar på en stämma.**

Mikael Lahtinen, Falugatan 16, Stockholm, 2009-01-10



SVAR TILL MOTION

HSB bostadsrättsförening Humleboet 17 har anlitat jurist från HSB Riksförbund att vara behjälplig att upprätta det avtalsförslag som motionen hänvisar till.

Det är riktigt att ansvaret för fastighetens skick mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren fördelas och regleras i bostadsrättslagen. Förenklat har bostadsrättshavaren reparationsansvaret och underhållsansvaret för det inre i lägenheten och bostadsrättsföreningen ansvarar för fastigheten i övrigt.

En bostadsrättshavare måste ha tillstånd från styrelsen för att utföra vissa typer av åtgärder i lägenheten såsom ingrepp i vissa befintliga ledningar. För att vidta åtgärder utanför lägenheten krävs alltid samtycke från styrelsen alternativt stämman innan åtgärder får utföras.

Genom det aktuella avtalet regleras ansvaret mellan bostadsrättsföreningen och en bostadsrättshavare i de situationer när en bostadsrättshavare vill utföra åtgärder utanför själva lägenheten. I de fallen måste ett särskilt avtal upprättas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren för att reglera ansvarsfördelningen vid eventuella skador med mera. Bostadsrättslagen och föreningen stadgar omfattas inte de situationerna.

När en bostadsrättshavare önskar utföra åtgärder utanför lägenheten är det en rimlig avvägning att den som önskar få åtgärderna utförda också tar det huvudsakliga ansvaret för att de blir korrekt utförda samt står kostnaderna för åtgärderna. Bostadsrättshavare som anlitar entreprenör får därmed ett ansvar att anlita en kompetent entreprenör och kontrollera att denna har ansvarsförsäkring med mera. Det är inte rimligt att bostadsrättsföreningen ska bära det ansvaret i situationer när initiativet att utföra åtgärder utanför bostadsrättshavarens eget ansvarsområde kommer från en enskild bostadsrättshavare. När arbetena är klara återgår ansvarsfördelningen såsom den anges i lag och stadgar vilket innebär att styrelsen övertar reparations- och underhållsansvaret för åtgärder som bostadsrättshavaren låtit utföra. Bostadsrättsföreningen måste därför förvissa sig om att de är utförda på ett fackmässigt sätt.

Styrelsen kan inte tvinga någon att underteckna ett avtal men kan uppställa som krav för att lämna tillstånd till åtgärderna att ett avtal upprättas.

SVAR PÅ FRÅGOR STÄLLDA I MOTIONEN

Frågorna är avgivning i fet stil

1. Med stöd av vilken behörighet, styrelsen kan kräva att medlem skriver på avtal som innehåller bestämmelser som avviker från trivselreglerna?

2. Om trivselreglerna beslutas i samförstånd av föreningens medlemmar yrkar jag på att man i så fall tar upp det för beslut på årsmötet.

Bostadsrättsföreningen och den enskilda medlemmen kan träffa avtal som avviker från trivselreglerna. Styrelsen delar dock uppfattningen att tidsangivelserna bör överensstämma med varandra. I vissa fall, exempelvis vid mycket störande renoveringsarbeten, kan det finnas skäl att göra avsteg och begränsa tiderna med hänsyn till omkringboende.

3. Med stöd av vilken behörighet, styrelsen kan kräva huruvida en besiktningsman skall kontrollera en renovering och dessutom betalas av medlemmen själv?

4. Om det är upp till föreningens medlemmar yrkar jag på att det tas upp till beslut på stämman.

5. Det är något oklart vad som händer om inte besiktning sker inom en månad och parterna inte kan komma överrens om en ny tid. Jag önskar svar från styrelsen vad som gäller i en sådan tvist?

6. Hela syftet med avtalet är att alla kostnader skall påföras enskilda medlemmar men är det verkligen rimligt att bostadsrättshavaren skall stå för alla åtgärds kostnader från besiktningsprotokollet utan avgränsning, även för sådant som normalt ligger på föreningens ansvar, enligt punkt 7?

Styrelsen anser att det är rimligt att en bostadsrättshavare som önskar göra en ombyggnad själv bekostar den och då även en besiktning. Eftersom föreningen, när ombyggnaden är färdigställd och besiktigad, återtär underhålls- och reparationsansvaret för de delar föreningen svarar för är det betydelsefullt att föreningen dessförinnan har försäkrat sig om att bostadsrättshavaren har låtit utföra besiktningen på ett korrekt sätt. Stämman har inte behörighet att fatta beslut om vem som ska stå kostanden för en eventuell besiktning efter en ombyggnad.

Om en besiktning inte utförs inom avtalad tid får styrelsen avgöra vilka eventuella åtgärder som bör vidtas. Styrelsen är dock av uppfattningen att risken att en bostadsrättshavare som undertecknat avtalet inte låter utföra en besiktning enligt avtalet är mycket liten.

Styrelsen anser att det är en rimlig avvägning att den bostadsrättshavare som vill genomföra ombyggnad även står kostnaden för de fel som uppkommit på grund av ombyggnaden. Bostadsrättshavaren ska inte bekosta åtgärder som avser skador som inte har något samband med ombyggnaden.

7. Jag önskar svar på om detta avtal gäller skada som upptäcks innan slutförandet och godkännande och inte om skada upptäcks efter slutförandet och godkännande?

Det finns inte någon tidsbegränsning i avtalet. Bostadsrättshavaren ska svara för skador som uppkommit i samband med ombyggnaden.

8. Är det medlemmarnas uppfattning att det skall finnas ett avtal mellan medlemmen och föreningen i samband med ombyggnad?

9. Är det föreslagna avtalet överhuvudtaget förenligt med lag, då det går emot vad som sägs enligt lag och stadgar om ansvarsfördelning?

10. Om det skall finnas ett avtal yrkar jag på att innehållet i avtalet utformas så att den enskilda medlemmen inte ställs ansvarig för sådant den inte har försäkringsskydd för.

11. Om det ska finnas ett avtal, yrkar jag på att det avtalet godkänns av föreningens medlemmar på en stämma.

Om en medlem ska få tillstånd att göra en ombyggnad som omfattar de delar av fastigheten som föreningen har ansvaret för är styrelsens uppfattning att ett avtal är nödvändigt. Avtalet strider inte mot bostadsrättslagen. Det är vidare frivilligt att teckna avtalet men det är en förutsättning för att få tillstånd till ombyggnader som berör de delar av fastigheten som föreningen har ansvaret för.

Om den enskilda medlemmen inte ska ansvara för sådant som den inte har försäkringsskydd för är det föreningen som måste teckna nödvändiga försäkringar. Det blir en kostnad för föreningen. Styrelsen är av uppfattningen att den enskilda medlemmen som vill bygga ska bära samtliga kostnader som det medför.

Även om avtalet godkänns av föreningsstämman kan inte någon enskild medlem tvingas underteckna det.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Styrelsens not: För att förbättra läsbarheten har styrelsen svar skjutits in efter varje fråga. Det undertecknade originalet återfinns direkt efter nedanstående frågor och svar.

Motion från Oscar Egerström oscaregerstrom@hotmail.com

2010-01-05 Stockholm

Jag skulle vilja ta upp följande punkter på dagordningen:

Säkerhetsdörrar – Jag blev under 2008 informerad av den dåvarande styrelsen att tidigare diskussioner i ämnet utmynnat i ett beslut mot en gemensam upphandling av säkerhetsdörrar och istället för att styrelsen skulle ta fram en godkänd modell som medlemmar individuellt skulle kunna välja att installera. Under 2008 års årsmöte informerade styrelsen att detta arbete skulle fortgå. Vad är dagens status?

(vänligen se bifogat förslag till godkänd modell från följande www adress:
[http://www.svenskaskydd.se/sakerhetsdorrar\(1\).asp](http://www.svenskaskydd.se/sakerhetsdorrar(1).asp))

Styrelsens svar:

Vi har tittat olika alternativ av lösning. Styrelsen kommer att arbeta med frågan framöver, och ser fram emot att återkomma i frågan snarast.

Klottersanering – Klotter har under 2009 plågat Hedemoratäppans valv. Vad har föreningen för avtal angående klottersanering? Ämnar föreningen måla om valvet? Om inte så motionerar undertecknad för att valvet skall målas.

Styrelsens svar:

Föreningen har ett avropsavtal med en klottersanerare. Vi planerar att renovera valvet då valvet inte endast kan målas om i nuvarande skick. Styrelsen tar itu med frågan när klimatet är varmare och tillåter den typen av åtgärder.

Porten Hedemoratäppan 1 – Porten smäller högt när den går igen vilket ekar i trapphuset. Undertecknad motionerar för att dörrstoppare installeras alt. (om redan befintlig men för tillfället urkopplad) kopplas på.

Styrelsens svar:

På grund av att dörren inte slår igen utan rejält drag i fjädern var det tvunget att öka på draget. Styrelsen anser inte att en dörrstopp går att installera.

Värme – Vissa föredrar en inomhustemperatur på 18° C medan andra föredrar 22° C. Då det verkar omöjligt att höja temperaturen över 20° C motionerar undertecknad för att föreningens termostat skall höjas för att möjliggöra en högre inomhustemperatur.

Styrelsens svar:

Lösningen är inte att öka på värmen och utgifterna. Det är inte praktiskt möjligt att få upp värmen kontinuerligt till 20 grader i hus om våra. Dock ska inte temperaturen vara så låg att det är svårt att bo. Styrelsen arbetar proaktivt med ventilation och värmesystemet, och styrelsen planerar en genomgång av systemet för att se till att allt fungerar som det ska. Se även senaste informationsbrev från styrelsen för tips för hur man kan göra. Om man följer tipsen där och lägenheten fortfarande beständigt inte är varmare än 18 grader i mitten av rummet i snitt – kontakta styrelsen.

Avlopp – Det luktar ofta starkt av avlopp ur golvbrunn samt toalett i undertecknads lägenhet. Är det ett problem som andra medlemmar delar? Är det ett problem som kan åtgärdas?

Styrelsens svar:

Golvbrunnen och toalett ska inte lukta. Styrelsen föreslår att motionären kontaktar Rune Andersson för att utreda orsaken.

Lampa Hedemoratäppan 1 – Sedan 2007 har lampan i Hedemoratäppans trappuppgång (i höjd med första balkongen) varit trasig. Undertecknad motionerar för att en ny lampa skall införskaffas och installeras (exempelvis IKEA:s "Fado": <http://www.ikea.com/se/sv/catalog/products/70378800> edyl.)

Styrelsens svar:

Styrelsen anser att lampan naturligtvis ska repareras. Både styrelsen och Rune Andersson är tillgängliga året runt för felanmälan.

Brf. Humleboet 17
Styrelsen

Stockholm 2009-01-04

Ang: Årsmöte 2010-02-23

Jag skulle vilja ta upp följande punkter på dagordningen:

1. **Säkerhetsdörrar** – Jag blev under 2008 informerad av den dåvarande styrelsen att tidigare diskussioner i ämnet utmynnat i ett beslut mot en gemensam upphandling av säkerhetsdörrar och istället för att styrelsen skulle ta fram en godkänd modell som medlemmar individuellt skulle kunna välja att installera. Under 2008 års årsmöte informerade styrelsen att detta arbete skulle fortgå. Vad är dagens status? (vänligen se bifogat förslag till godkänd modell från följande www adress: [http://www.svenskaskydd.se/sakerhetsdorrar\(1\).asp](http://www.svenskaskydd.se/sakerhetsdorrar(1).asp))
2. **Klottersanering** – Klotter har under 2009 plågat Hedemoratäppans valv. Vad har föreningen för avtal angående klottersanering? Ämnar föreningen måla om valvet? Om inte så motionerar undertecknad för att valvet skall målas.
3. **Porten Hedemoratäppan 1** – Porten smäller högt när den går igen vilket ekar i trapphuset. Undertecknad motionerar för att dörrstoppare installeras alt. (om redan befintlig men för tillfället urkopplad) kopplas på.
4. **Värme** – Vissa föredrar en inomhustemperatur på 18° C medan andra föredrar 22° C. Då det verkar omöjligt att höja temperaturen över 20° C motionerar undertecknad för att föreningens termostat skall höjas för att möjliggöra en högre inomhustemperatur.
5. **Avlopp** – Det luktar ofta starkt av avlopp ur golvbrunn samt toalett i undertecknads lägenhet. Är det ett problem som andra medlemmar delar? Är det ett problem som kan åtgärdas?
6. **Lampa Hedemoratäppan 1** – Sedan 2007 har lampan i Hedemoratäppans trappuppgång (i höjd med första balkongen) varit trasig. Undertecknad motionerar för att en ny lampa skall införskaffas och installeras (exempelvis IKEA:s "Fado": <http://www.ikea.com/se/sv/catalog/products/70378800> edyl.)

Med vänliga hälsningar,


Oscar Egerström
Hedemoratäppan 1

Bif.

