



Brf Frigg

2009

Årsredovisning för Brf Frigg

Verksamhetsåret 2009-01-01 - 2009-12-31



Brf Frigg Tuuvägen 136 136 39 Handen

HSB:s Brf Frigg nr 277

716418-6806

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Brf Frigg nr 277 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-13 bestått av:

Ordinarie	Juan Vasquez David Enlund Sofia Nämning Georg Rylander Marie Schaja Johan Nordberg Gun-Britt Borg	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Vice sekreterare Ledamot 31/8 2009 Ledamot HSB Stockholm
Suppleanter	Rita Leppäniemi Per-Olov Svensson Aisha Ramberg Bo Widerdal	HSB Stockholm
Revisorer		
Ordinarie	Kim Svinghammar BoRevision AB	Föreningsvald av HSB:s Riksförbund utsedd revisor
Suppleant	Pamela Hedström	Föreningsvald
Valberedning		
	Niklas Grabler Helena Millros	Sammanställande

Ombud till HSB Stockholms distriktsstämma

Har i enlighet med föreningsstämmans beslut utsetts av styrelsen:

Ordinarie Georg Rylander
 David Enlund

Suppleanter Johan Nordberg
 Aisha Ramberg

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-01-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen bildades 1983-11-25 och förvaltar fastigheterna Slätmosse 1:191 och 1:192 belägen i Haninge kommun, med en sammanlagd tomtyta om 32 033 kvm.

Föreningen innehar 67 bostadslägenheter i 9 radhuslängor samt en föreningsgård för eget bruk.

Lägenhetsfördelning:

33 st	3 rum och kök
25 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 430,5 kvm Total lokalyta: 124 kvm

Därtill innehar föreningen 33 garageplatser med eluttag för motorvärmare, i 5 garagelängor samt 56 parkeringsplatser, varav 8 gästplatser.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. 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 12 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Fastighetsekonomi. Övrig förvaltning handläggs av föreningens vicevärd.

Fastighetsskötsel

En skötsel- och underhållsgrupp har haft huvudansvaret för tillsynen av föreningens fastigheter. I gruppen ingår Kenneth Lindgren, Lasse Haglund och Roger Bäckman.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde per den 31 december 2009 uppgår till 11 480 569 (3 203 858) kr. Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2009-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar och skulder från balansräkningen per 2009-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	4 435 421
årets resultat	1 183 570
	5 618 991

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	422 900
i ny räkning överföres	5 196 091
	5 618 991

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

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1987. (småhus)

För inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.362 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapilärintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28% för räkenskapsår som påbörjats före 1 januari 2009. Räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare beskattas med 26,3%.

Verksamhet under året som gått

Under året som gått har 5 lägenheter fått nya värmepannor till en sammanlagd kostnad av 209 375 kronor.

I månadsskiftet mars/april röjdes det buskar och sly i området bakom husen som vetter mot skogen. Det fälldes också några stora träd. Det var nödvändigt att utföra detta då vegetationen under flera års tid har vuxit till sig från skogen. Föreningen måste se till att hålla marken öppen gentemot skogen, s k brandgator. Samtidigt tömdes den stora komposten som vi har i skogen nedanför lekplatsen. Detta gjordes dels för att den har blivit för stor och dels för att den mer eller mindre hade rasat samman. Arbetet utfördes av HSB Mark & Trädgård på beställning av styrelsen. Åter-/nyuppyggnaden av komposten utförs i egen regi genom skötselgruppen.

Det största projektet för 2009 var målningen av våra fastigheter. Det var nu tredje gången husen målades sedan de var nya. De har blivit målade vart sjunde år, i enlighet med föreningens underhållsplan. Tyvärr hade vi inte de bästa förutsättningarna med vädret denna gång. Det var antingen för kallt eller så regnade det. När väl det bättre vädret kom, då blev det istället för varmt, vilket inte heller är bra när det ska målas. Det får konsekvensen att färgen torkar för fort så den inte kan sugas upp av träet. Konsekvenserna blev också att vi inte kunde slutföra målningen under året. Det återstår vissa husgavlar samt föreningsgården och något garage och cykelrum som ska färdigmålas under 2010.

Det hölls två stycken gemensamma skötseldagar inom föreningen, en på våren och en på hösten. Det arbetades flitigt i området. Några medlemmar startade med att måla om cykelförråd och garage. Andra medlemmar arbetade med städning, buskklippning, flistuggning m m . Föreningen hade köpt in rensilar som monterades på stuprören. På stora parkeringsplatsen inne i området sattes det upp nya brädor och stolpar. Stolphållarna gjöts om innan stopar och brädor kunde monteras. Ett arbete som tog några dagar att slutföra. Som brukligt avslutades städdagarna med "soppkök" och korvgrillning.

Föreningen tecknade avtal med P-Service angående parkeringsövervakningen i området då Haninge kommun har upphört med den verksamheten.

Verksamhet under kommande året

Slutföra målningen.

Upprustning av lekplatserna.

Årsavgifter

Årsavgiften och hyrorna för garage och p-platser har varit oförändrade sedan 1998. Styrelsen räknar inte med någon höjning det kommande året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1070:-). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428:-) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Kalendarium över utfört underhåll och genomförda åtgärder

- 1994 Första ommålningen av husen.
- 1998 1:a värmepannan byts
- 2002 Ommålning av föreningens fastigheter
2 st värmepannor byts
- 2003 Brandvarnare monterades i samtliga lägenheter
Nytt bastuaggregat monterades i bastum samt att en renovering av bastun påbörjades.
Garagen utmed Nynäsvägen fick skyddskåpor över låsvreden.
- 2004 Arbetet med renoveringen/ombyggnaden av bastun slutförs
Ny varmvattenberedare till föreningsgården
Nya el-radiatorer till föreningsgården
Parkeringsövervakningen inom området överläts till Haninge kommun
Nya ståldörrar till cykelrum och verkstaden monteras
Ny lekstuga, "lekbord" och sandlåda
9 st värmepannor byts
- 2005 Tiduren i garagen byts
Ombyggnad av "stora" soprummet Tv 106 samt ny ståldörr monteras
Området förses med 15 st asfaltsgupp
12 st värmepannor byts
- 2006 13 st värmepannor byts
Nederdelen på garageväggarna byts mot liggande panel p g a rötskador i träet
- 2007 14 st värmepannor utbyta
Renovering av pingisrummet
Nytt bastuaggregat
Montering av nya ståldörrar till cykelrummen samt en mindre ombyggnad av cykelrummet
Tv 90/108 utförs.
Joran skrotas.
- 2008 11 st värmepannor utbyta.
Ny ventilationsanläggning i föreningsgården.
Högtrycksspolning av dagvatten- och avloppsledningar.
Radongasmätning och energideklaration.
Nya belysningsarmaturer på garagen och föreningsgården.
Nya plastkåpor och ljuskällor på lyktstolparna.

uf

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	5 107 064	5 108 377
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-326 563	-319 042
Driftskostnader	3	-1 128 273	-998 126
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-153 907	-168 544
Personalkostnader	5	-330 087	-263 185
Avskrivningar	6	-960 132	-941 297
Resultat före finansiella poster		2 208 102	2 418 183
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	633 030	22 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 657 562	-1 965 915
Resultat efter finansiella poster		1 183 570	474 385
Årets resultat		1 183 570	474 385

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	47 877 630	48 558 355
Ombyggnader	10	1 695 450	1 796 527
Maskiner och inventarier	11	16 597	9 036
		49 589 677	50 363 918
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 590 177	50 364 418
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Kundfordringar		0	1 025
Övriga fordringar	12	1 277 791	961 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	86 710	19 360
		1 364 551	981 691
<u>Kassa och bank</u>	14		
Kassa och bank		3 835 237	3 206 246
Summa omsättningstillgångar		5 199 788	4 187 937
Summa tillgångar		54 789 965	54 552 355

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		4 138 999	4 138 999
Yttre reparationsfond		4 337 631	3 914 731
Summa bundet eget kapital		8 476 630	8 053 730
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 435 421	4 383 936
Årets resultat		1 183 570	474 385
Summa fritt eget kapital		5 618 991	4 858 321
Summa eget kapital		14 095 621	12 912 051
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	38 471 267	39 563 957
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		80 198	88 755
Skatteskulder		241 168	105 638
Övriga skulder	17	1 266 184	1 235 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	635 527	645 976
Summa kortfristiga skulder		2 223 077	2 076 347
Summa eget kapital och skulder		54 789 965	54 552 355
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		52 756 000	52 756 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Den inre reparationsfonden har omklassificerats från Avsättningar till Övriga skulder i balansräkningen. Avsättning till medlemmarnas inre underhåll har flyttats från bokslutsdispositioner till att reducera föreningens intäkter.

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. Byggnader skrivs av med en rak avskrivningsplan på 80 år om 1,25%. Värmepannorna skrivs av med 10% per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter garage	154 440	155 220
Hysesintäkter p-platser	56 448	56 643
Hysesbortfall ./.	-980	-3 328
Årsavgifter bostäder	4 880 724	4 880 724
Parkeringsavgifter	0	882
Övriga ersättningar/intäkter	4 128	450
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 304	17 786
	5 107 064	5 108 377

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	126 477	86 997
Reparationer och underhåll enl underh.pl	200 086	232 045
	326 563	319 042

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	0	992
Energideklaration	0	19 913
Yttre renh/snö/sotn	254 138	137 794
Yttre renhållning och snöröjning	0	32 702
Fastighetsel	109 600	92 124
Vatten	170 662	160 167
Sophämtning	29 799	24 050
Fastighetsförsäkringar	65 666	75 673
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	11 904
Kabel-TV	70 340	68 410
Internet	0	256
Fastighetsskatt	426 254	372 135
Övriga driftskostnader	1 814	2 006
	1 128 273	998 126

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	39 386	46 290
Revisionsarvode	23 613	24 750
Förvaltningsarvode	76 639	70 344
Övriga externa tjänster	14 269	27 160
	153 907	168 544

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	88 300	62 550
Löner	64 200	72 877
Lön/arvode vice värd	85 600	61 500
Sociala avgifter	73 153	64 575
Övriga personalkostnader	18 834	1 683
	330 087	263 185

6 Avskrivningar

Byggnad	680 725	680 725
Om/tillbyggnad	268 849	252 118
Inventarier/verktyg	10 558	8 454
	960 132	941 297

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	633 019	21 978
Överskatteränta ej skattepliktig	11	139
	633 030	22 117

uf

8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	1 657 562	1 965 915
9 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	56 920 000	56 920 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 920 000	56 920 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 361 645	-7 680 920
Årets avskrivningar enligt plan	-680 725	-680 725
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 042 370	-8 361 645
Utgående bokfört värde	47 877 630	48 558 355
Taxeringsvärden byggnader	30 384 000	25 498 000
Taxeringsvärden mark	39 396 000	24 120 000
	69 780 000	49 618 000
10 Ombyggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden, värmepumpar		
Ingående anskaffningsvärde	2 520 720	2 017 682
Nyanskaffningar	209 375	503 038
Utrangering/korrigerig 2008	-41 603	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	2 688 492	2 520 720
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-724 193	-472 121
Årets avskrivningar enligt plan	-268 849	-252 072
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-993 042	-724 193
Utgående bokfört värde	1 695 450	1 796 527
11 Maskiner och inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	190 615	382 615
Inköp, Kopiator	18 119	0
Årets utrangeringar	0	-192 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 734	190 615
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-181 579	-326 725
Återföring avskrivningar	0	153 600
Årets avskrivningar enligt plan	-10 558	-8 454
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-192 137	-181 579
Utgående bokfört värde	16 597	9 036
Avskrivningar:		
Möbler 45 185 / 10 år = 4 519 kr		
Kopiator 18119 / 3 år = 6 040 kr		
Sammanlagt 10 558 kr		

12 Övriga fordringar

Avräkn skattekonto	84 826	2 815
Avräkn ISS Ekonomifö	1 192 965	958 491
	1 277 791	961 306

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie, AT Installation	67 375	1 775
Förutbetald kabel-tv	17 585	17 585
Övriga interimfordringar	1 750	0
	86 710	19 360

14 Kassa och bank

Kassa	187	2 656
Postgiro	13 895	14 322
Föreningssparbanken	0	3 000 000
FSB	3 669 832	0
FSB 235425758	313	38 340
SKANDIA 1209800	84 668	84 192
SEB SESAM 1666663	66 342	66 736
	3 835 237	3 206 246

15 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 138 999	3 914 731	4 383 936	474 385
Disposition av föregående års resultat		422 900	51 485	-474 385
Årets resultat				1 183 570
Belopp vid årets utgång	4 138 999	4 337 631	4 435 421	1 183 570

up

16 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Swedbank - 4,14% - 2012-09-10	14 950 872	15 441 563
Swedbank - 5,11% - 2010-03-23	17 113 085	17 263 085
SBAB - 1,31% - Rörlig	7 500 000	7 900 000
Kort del/långf skuld	-1 092 690	-1 040 691
	38 471 267	39 563 957

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 33.007.817 kronor.


17 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	1 092 690	1 040 691
Källskatt	31 030	21 525
Inre reparationsfond	142 464	173 762
	1 266 184	1 235 978

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

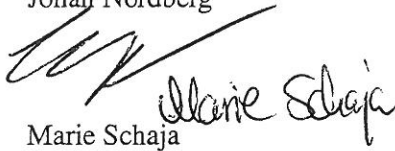
Upplupna löner och arvoden	85 600	61 500
Upplupna sociala avgifter	53 795	38 828
Upplupna utgiftsräntor	78 780	128 189
Förutbetalda hyror och avgifter	374 615	359 394
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Upplupna elavgifter	14 609	12 608
Upplupen renhållning	0	543
Upplupna reparationer/underhåll	0	19 914
Övr interimsskulder	3 128	0
	635 527	645 976

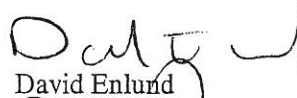
Handen den 18/03/10


Juan Vasquez


Sofia Nämning

Johan Nordberg


Marie Schaja


David Enlund


Georg Rylander


Gun-Britt Borg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

1 april 2010


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Revisor


Kim Svinghammar
Föreningsvald Revisor

up

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB:s Bostadsrättsförening Frigg nr 277 i Haninge **Org nr 716418-6806**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Frigg nr 277 i Haninge för räkenskapsår 2009-01-01 - 2009-12-31.

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

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 ersättningskyldig 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.

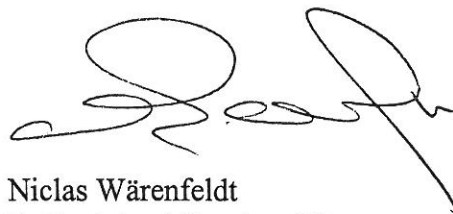
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 1 april 2010



Kim Svinghammar
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (eller verksamhetsberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultat- resp. balansräkning, som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit, samt redovisar en del fakta om antalet anställda, taxerings- och försäkringsvärden, m.m.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnadsposterna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnaderna. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t.ex. värdeminskning på inventarier eller avsättning till fonder. Är kostnaderna större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som skall användas enligt

föreningsstämmans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d.v.s. överförs till det följande året.

Balansräkning

Balansräkningen visar å ena sidan de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier o dyl, samt likvida medel (kontanter).

Balansräkningens andra sida visar föreningens lån och skulder samt eget kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som motsvarar skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. I allmänhet kan omsättningstillgångar omvandlas till reda pengar inom ett år.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt en särskild amorteringsplan.

Avräkningskonto

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av den som sköter föreningens ekonomiska administration. På dessa pengar betalas ränta.

ORDLISTA

Likvida medel

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar, såsom t ex medel på avräkningskonto.

Likviditet

Likviditeten avser bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el). Likviditeten erhålls genom att omsättningstillgångarna jämförs med de kortfristiga skulderna. Är omsättningstillgångarna större är de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Ställda panter

Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen vilka ej bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsåtagande (t ex föreningsavgäld).

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna skall avsättning göras enligt en av styrelsen upprättad underhållsplan. Medlen i denna fond skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

Fond för inre underhåll

Enligt stadgarna bestäms avsättningen till denna av styrelsen. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns hos den som handhar föreningens ekonomiska administration och hos vicevärden.

Värdeminskning på fastighet

Kontot redovisar den totala avskrivning (d v s som gjorts sammanlagt under årens lopp) på föreningens fastigheter på grund av ålder och nyttjande. Amorteringsplanen för föreningens fastighetsfinansiering (årets avskrivning = årets amortering) har tidigare använts som plan för avskrivningen. Från år 2007 beräknas avskrivningstiden till 80 år på föreningens fastigheter.

Föreningsavgäld

Bostadsrättsföreningen betalar en avgäld till HSB. Denna uppgår till 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Avgälder erläggs enligt bestämmelse i stadgarna.



STADGAR för HSB Bostadsrättsförening Frigg nr 277 i Haninge

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Frigg nr 277 i Haninge.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Haninge kommun.

Samverkan

§ 3

Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen.

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

§ 6

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

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

§ 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts åger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbode med bostadsrättshavaren.

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

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 9

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

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

Kallelse

§ 10

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämman. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avståndas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a. föreningens försättande i likvidation eller
 - b. föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

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

Motionsrätt

§ 11

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

Dagordning

§ 12

På ordinarie stämman skall förekomma:

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

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

Röstning

§ 13

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.

Ombud och biträde

§ 14

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall företräda skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall förete 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, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämman

§ 15

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Valberedning

§ 16

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förutställas på föreningsstämma.

Styrelse

§ 17

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 18

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§ 19

Styrelsen är beslutföret när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 20

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomrätt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 30.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomrätt.

Revisorer

§ 21

Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämman hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund.

Revisorena skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämman över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 22

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avviks så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenhetens och föreningens kostnader, samt amorteringar och avskrivningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår driftsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Lägenheterna är ej anslutna till gemensam värmecentral. Försörjning av värme och varmvatten sker genom, i varje lägenhet, installerad värmepump kombinerad med direktverkande elvärme. Om föreningen har avtal med leverantör om gemensamt inköp av elektrisk ström till alla medlemmar skall kostnaderna för hushållsström, inklusive uppvärmning, fördelas efter förbrukning. Om föreningen saknar avtal om gemensamt inköp av elektrisk ström åligger det varje bostadsrättshavare att själv teckna avtal om leverans av hushållsström, inklusive uppvärmning. Föreningen tillämpar källsortering och kompostering av hushållssopor. Kostnaderna för detta ingår i årsavgiften.

§ 23

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan

§ 24

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 25

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 24.

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter § 26

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Förutsättningen för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 30. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- golvbrunn, klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- gruppcentral/säkringskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme. Nyinstallation kräver styrelsens tillstånd,

- handduktork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handduktork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,

- egna installationer.

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

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

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

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

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

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

§ 27

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 26 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 28

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 29

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

§ 30

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

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

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 31

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


1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar. Godkännande av stadgändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt § 15.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Upplösning

§ 32

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

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor 2007-10-11 och 2007-10-18


Firmatecknarnas namnteckningar
Roger Bäckman Jan-Gunnar Johansson


Firmatecknarnas namnteckningar bevittnas
Nina Berger Magnus Sehlberg

Godkännes
HSB Stockholm ek. för.


Charlotte Axelsson


Anders Svensson

Godkännes
HSB Riksförbund ek för.

Enligt fullmakt

Firmatecknarnas namnteckningar

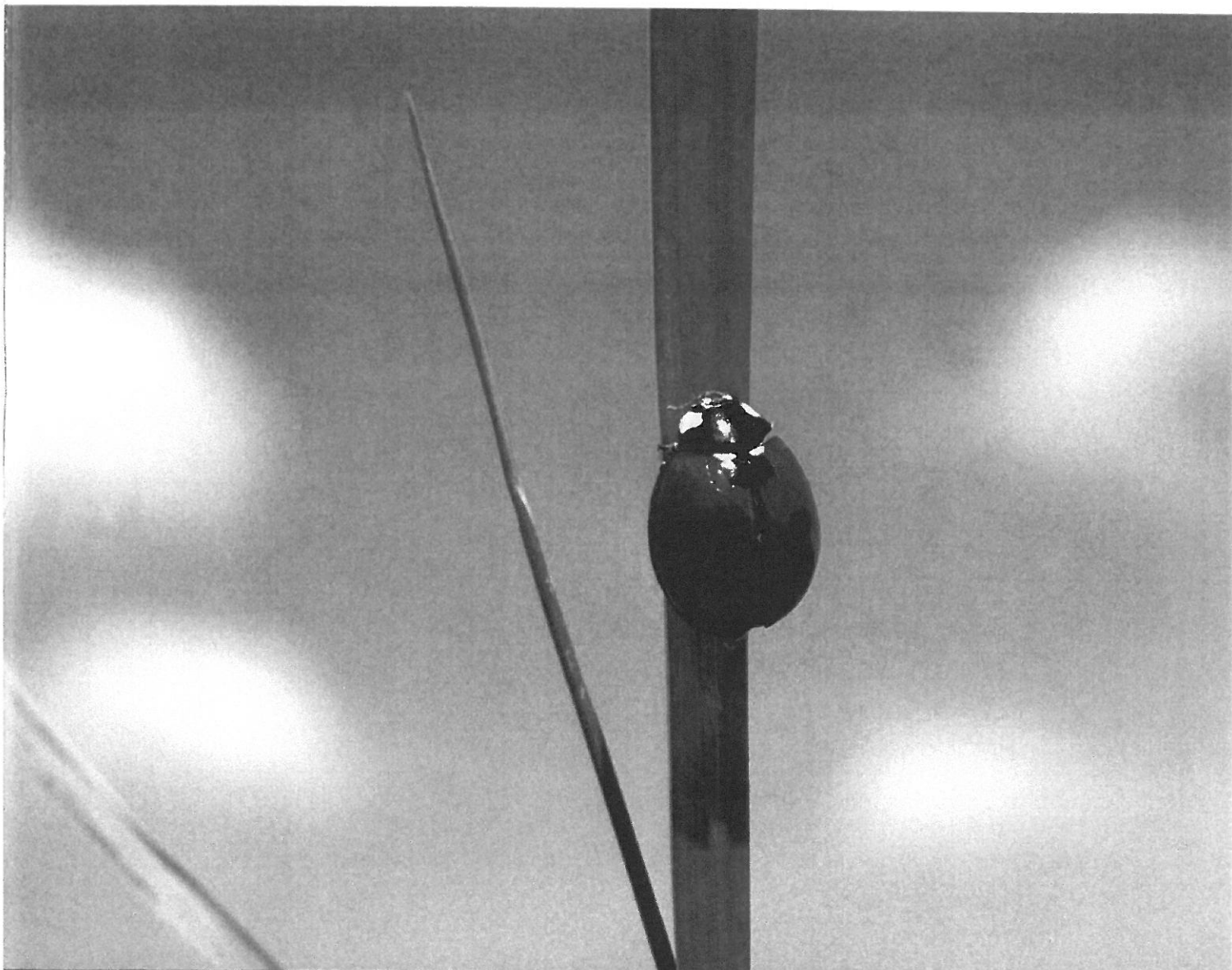


Brf Frigg

2009

Presentation av HSB's Brf Frigg

Tuvvägen 2-136

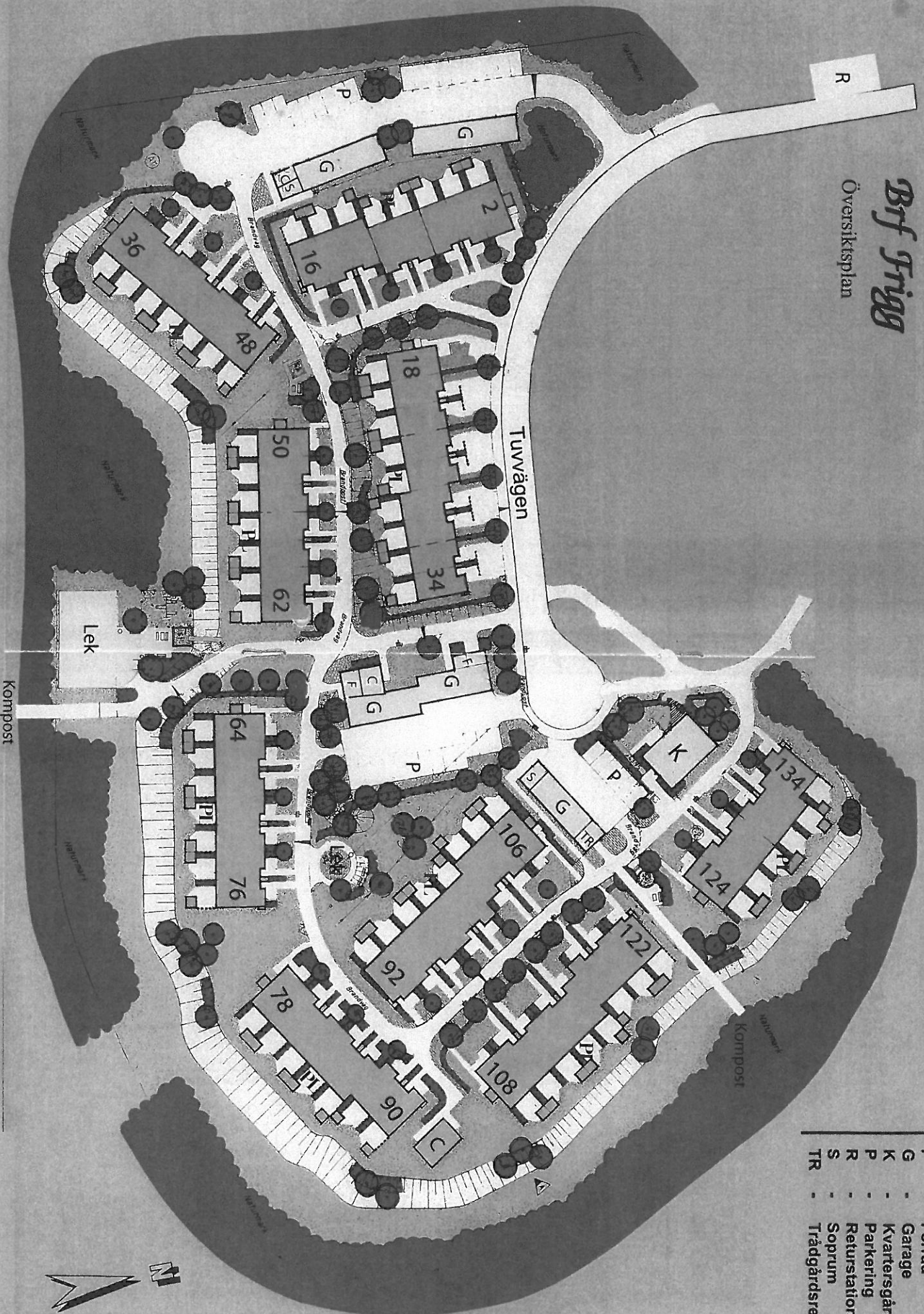


Brf Frigg Tuvvägen 136 136 39 Handen

Bf Trigg

Översiktsplan

R



- C Cykelrum
- F Förråd
- G Garage
- K Kvartersgård
- P Parkering
- R Returstation
- S Soprum
- TR Trädgårdsredskap



Kompost

Kompost

Lek

Tuvvägen

Innehåll

Sida

Presentation av Frigg

- Närområdet 5
- Bostadsområdet 5
- Föreningsgården 6
- Cykelrum och redskapsförråd 7
- Sophantering 7
- Bilkörning 8
- Information 9

Styrelse och valberedning

- Styrelsen 10
- Valberedningen 10

Service och förvaltning

- Expeditionen 11
- Förvaltning 11
- Störningar, skadegörelse etc 11

Underhåll och stadgar

- Yttre skötsel 12
- Inre skötsel 12
- Ordningsregler 14
- Stadgar 15

Presentation av Frigg

Närområdet

Frigg har ett centralt och lugnt läge i tätort med komplett och närliggande utbud av arbetsplatser, kommersiell service, skolor, förskolor, samhällsservice och vägar. Det är nära till bussar och pendeltåg. Det tar ca 15 minuter att promenera till Haninge centrum, som har ett bra utbud av butiker.

Nära Haninge centrum finns även Handens Närsjukhus med vårdcentral, akutmottagning och folktandvård.

I nära anslutning till Frigg finns OKQ8 bensinstation, Valla Livs, pizzeria Valla och Valla vårdshus, Bergs kiosk (gatukök) samt ICA Nära (som också är postombud).

Det finns fantastiska strövområden på nära håll som till exempel Slätmossens naturpark och Rudans friluftsområde. Där finns många möjligheter till aktiviteter. Det finns fina motionsspår och vandringsleder. Vid Rudan finns även belyst motionsspår, badplatser, grillplatser och en stor frisbeegolfbana. Där ligger även Ormteatern (kulturforeningen Ormen). Det är en amatörteaterforening som har föreställningar under sommartid.

I sjön Nedre Rudan kan du fiska ädelfisk. Fiskekort finns att köpa på OKQ8, i Bergs kiosk, Sleipnervägen 113, Rudan Center samt i Haninge kommuns reception på Rudsjöterassen 2.

Det finns också en stor idrottsplats, Torvalla Idrottsplats, med bland annat sim- och idrottshallar, ishallar, fotbollsplaner, tennishall m m.

Mer information om allt som Haninge har att erbjuda hittar du på Haninge kommuns webbplats www.haninge.se.

Bostadsområdet

Frigg är en bostadsrättsforening som bildades 1983. Husen färdigställdes 1987 och inflyttning skedde i etapper under åren 1987-88. Foreningen innehar 9 huslängor med totalt 67 bostadsrättslägenheter. Det finns en foreningsgård samt utrymmen för cyklar, redskap och sopor.

Inom området finns dels kallgaragelängor innehållande totalt 33 garageplatser, och dels 56 parkeringsplatser varav 8 st är avgiftsbelagda besöksparkeringar.

Det finns lekplatser med lekredskap och en mindre asfalterad bollplan.

Föreningsgården

Observera att det är rökförbud i föreningsgårdens lokaler!

Föreningslokalen

Om du funderar på att ha någon form av sammankomst av familjekaraktär, studiecirkel, husmöte etc finns det möjlighet att låna föreningslokalen.

Lokalen är ca 30 m² och godkänd för 24 personer.

Lokalen är utrustad med pentry med kokplattor, kylskåp och kaffebyggare.

Kostnad

Depositionsavgift på för närvarande 1 500: - vilken återbetalas i sin helhet efter godkänd besiktning av lokalen.

Städning utförs av hyresgästen efter användning av lokalen.

Bokning

Bokning av lokalen görs på bokningslista som finns uppsatt i entrén i föreningsgården. Nyckel kvitteras på vicevärdsexpeditionen under ordinarie öppettider då även depositionsavgiften betalas.

Bastu

Det finns bastu med tillhörande dusch att tillgå för de boende i föreningen. Den får bokas för högst 2 timmar åt gången och får användas fram till senast kl 22.00.

Bokning

Vill du använda bastun bokar du den på bokningslistan i entrén i föreningsgården. Nyckel kvitteras hos utvalda funktionärer inom föreningen.

Städning utförs efter varje bastubad av den/de som använt bastun.

Pingisrum

Känner du för att spela pingis så finns det ett pingisrum i föreningsgården att tillgå.

Bokning

Även här bokas tiden för pingisrummet på avsedd bokningslista i föreningsgårdens entré. Nyckel kvitteras hos utvalda funktionärer inom föreningen.

Städning görs även här av den/de som använder rummet.

För att komma in i föreningsgården använder du **SS-nyckeln**.

Cykelrum och redskapsförråd

Cykelrum

Det finns tre stycken cykelrum inom föreningen. För att komma in i dessa använder du **CK-nyckeln**.

Redskapsförråd

Inom området finns det ett redskapsförråd innehållande diverse trädgårdsverktyg, handgräsklippare, skottkärror m m. Dessa verktyg tillhör föreningen och är till för att de boende ska kunna låna dem vid behov. I förrådet sitter en lista där du antecknar vad du lånat, och när. Du noterar även återlämnandet på listan.

Eftersom vi är många som vill nyttja verktygen blir alla glada att du lämnar tillbaka verktygen (rengjorda) snarast möjligt, och inte låter de stå kvar hemma hos dig!

Är det något som är trasigt, och du inte kan laga det själv, uppskattar vi att du meddelar det till föreningen snarast. Alla vill vi ju ha fungerande verktyg.

Redskapsförrådet finns på gaveln i garagelängan mittemot Tv 122-124. För att komma in där använder du **SS-nyckeln**.

Sophantering

I föreningen tillämpar vi avfallssortering. Det finns två soprum inom området, ett större och ett mindre.

I soprummen finns rullkärl för brännbara sopor. I det större soprummet finns även särskilda kärl för icke brännbart avfall (se nedan).

Hushållsavfall

Brännbara sopor läggs i avsedda rullkärl i soprummen.

Icke brännbara sopor av **mindre** volym såsom exempelvis *mindre* elapparater (t ex brödrostar o dyl), porslin, gamla skor, små leksaker etc. sorteras och läggs i separat kärl. Glödlampor läggs i ett speciellt kärl. **OBSERVERA att lysrör ska lämnas till återvinningscentralen!** Konservburkar, värmeljushållare och andra metaller ska lämnas i behållare vid återvinningsstationen på infarten till Tuvvägen.

Hushållsmaskiner lämnas direkt till SRV återvinningscentral.

För att komma in i soprummen använder du **JORA-nyckeln**.

Papper, plast, glas, metall, batterier

Papper, tidningar, kartong, förpackningar, hårdplast, mjukplast, färgat och ofärgat glas, konservburkar, värmeljushållare och batterier sorteras och lämnas i avsedda containers/batteriholk vid återvinningsstationen på infarten till Tuvvägen.

Trädgårdsavfall

I skogen nedanför Tuvvägen 122-124 och nedanför Tuvvägen 62-64 finns komposteringsfack avsedda för gräsavfall och allt mjukt trädgårdsavfall. Vad gäller grenar, grövre kvistar, julgranar etc läggs det i hög på sidan av komposteringsfacken för att senare flisas ner. *Uttjänat och kasserat virke samt annat rivnings- och byggmaterial sorteras inte som trädgårdsavfall!* Det ska föras till återvinningscentralen i Jordbro, vilket du får ombesörja själv.

Grovsopor, miljöfarligt avfall

Skrymmande avfall såsom leksaker, apparater av olika slag, möbler, cyklar, bildelar, kylskåp, frysskåp, microvågsugnar, tvättmaskiner, datorer, bildskärmar, TV-apparater m m ska lämnas direkt på SRV: s återvinningscentral i Jordbro.

Likaså gäller för miljöskadligt avfall såsom bilbatterier, färg, kemikalier lysrör och liknande.

SRV: s återvinningsstation

finns på Rörvägen 23 i Jordbro industriområde.

Deras öppettider: (med reservation för ändringar)	Måndagar stängt
	Tisdag-torsdag: 15.00 – 20.00
	Fredag: 13.00 – 18.00
	Lördag: 09.00 – 15.30
	Söndag: 10.00 – 15.30

Under våren 2008 införde SRV ett nytt system med passerkort till deras återvinningsanläggning. Du får själv beställa passerkortet, vilket är kostnadsfritt, hos SRV. Du gör det enklast via deras hemsida www.srvatervinning.se eller på tel 0200-26 46 00 där du också kan få ytterligare information.

Bilkörning

Inom föreningens område kör vi motorfordon med *lägsta möjliga hastighet* och *största möjliga försiktighet*.

Våra vägar inom området ska vara trygga och trivsamma. Det finns *många barn som leker och rör sig inom området*.

Föreningens "innerområden" ska hållas fria från bilar och andra motorfordon. Vägar måste också vara framkomliga för utrycknings- och servicefordon, därför parkerar vi bilar och motorfordon på härför avsedda platser.

Parkeringsövervakningen inom föreningen handhas av P-Service AB, Södertälje.

Information

Medlemsmöten

Styrelsen ska enligt stadgarna kalla alla medlemmar till den årliga **stämman**, som är föreningens högsta beslutande organ. Styrelsen har som ambition att stämman ska innehålla viktig och aktuell information förutom de sedvanliga stämmofrågorna. Till stämman kan medlemmarna ge förslag till frågor genom att skriva motioner. Motionerna ska enligt stadgarna vara inlämnade senast *sista februari*.

Styrelsen eller medlemmarna kan vid behov kalla till **extrastämma**.

Medlemsblad

Bostadsrättsföreningen ger ut ett informationsblad "Friggs nyheter" ca 10-11 gånger per år.

Du är alltid välkommen med dina textbidrag och/eller synpunkter till styrelsen via föreningsexpeditionen.

Bredband

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för Comhems bredband.

Anslutning och abonnemang bekostar man själv. För anslutning kontakta Comhems kundtjänst, tel 0771-55 00 00.

Kabel-TV

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för kabel-TV via Comhem. I boendekostnaden ingår avgiften för Comhem digital-TV small.

Ytterligare abonnemang genom box bekostar man själv. Kontakta Comhems kundtjänst, tel 0771-55 00 00. Ange kod "Brf Frigg" för att erhålla box utan kostnad.

Observera att du endast ska betala *mellanskillnaden* av det som föreningen står för och det du beställer. Det vill säga att kostnaden för small-paketet ska dras av från din avgift.

Styrelse och valberedning

Styrelsen

Bostadsrättsföreningens syfte är att främja medlemmarnas trivsel och ekonomiska intressen. Byggnader och mark är bostadsrättsföreningens viktigaste tillgångar. Dessa måste underhållas och utvecklas både för trivselns och för ekonomins skull. Det är styrelsens ansvar att planera och styra underhåll och utveckling av Brf Frigg. Styrelsen ska genom gott underhåll och god finansiering se till att fastigheten behåller och helst ökar sitt värde.

Styrelsen ansvarar för fastighetsförvaltningen och sköter den i egen regi genom skötselgruppen för utförande av visst praktiskt arbete. För den ekonomiska förvaltningen har styrelsen anlitat ISS Ekonomiförvaltning AB och vad gäller markskötsel och snöröjning har styrelsen anlitat HSB Mark.

Friggs styrelse består av sju ledamöter och tre suppleanter. I styrelsen ingår också en representant från HSB samt en personlig ersättare för denne. Förteckning över vilka som arbetar i styrelsen finns anslaget på föreningens anslagstavla i föreningsgården.

Valberedningen

Valberedningens arbete är mycket viktigt för föreningen. De ska vid stämman ge förslag till styrelse som består av intresserade och engagerade medlemmar som kan arbeta tillsammans.

Valberedningen består av två personer. De söker ständigt personer som är intresserade av styrelsearbete i vår förening. Förteckning över vilka som ingår i valberedningen finns anslaget på föreningens anslagstavla i föreningsgården.

Service och förvaltning

Expeditionen

Föreningsgården, Tuvvägen 136

Expeditionen är öppen *varje helgfri måndag kl 18.30 – 19.30*

Du är alltid välkommen in till expeditionen med frågor som rör ditt boende.

Förvaltning

Vi har beslutat att sköta delar av förvaltningen själva. Vi har en vicevärd för administrativa angelägenheter och en skötselgrupp för diverse reparationer och tillsyn av föreningens egendom enligt uppdrag från styrelsen. Vad gäller den ekonomiska förvaltningen, överlåtelse och pantförskrivningar är det arbetet utlagt på ISS Ekonomiförvaltning AB.

Du kommer i kontakt med vicevärden, styrelsemedlemmar och skötselgruppen via expeditionen. Skötselgruppen har även kontakttid för medlemmarna på helgfria onsdagar mellan klockan 18 – 21 då de är anträffbara i verkstaden mitt emot Tv 64. Eftersom skötselgruppen utför arbetet på sin fritid är det föreningens önskan att medlemmarna respekterar detta och inte kontaktar skötselgruppen ”i tid och otid”.

Felanmälan lämnas skriftligt i föreningens brevlåda eller vid besök på expeditionen. Vid akuta fel eller problem kontaktar du vicevärden eller någon styrelsemedlem eller skötselgruppen.

Post till styrelsen kan lämnas i föreningens brevlåda i föreningsgården.

Skötseldagar

Föreningen har skötseldagar på våren och på hösten då vi gemensamt tar krafttag och storstädar i föreningens område och gemensamma byggnader. Vi ansar buskar, träd, rabatter och gör smärre reparationer och förbättringar. Vi rensar hänggrännor och markbrunnar, trädgårdskomposten vänds och grenar och annat ris flisas ner. Soprummen skuras och föreningsgården storstädas. Det hela brukar avslutas med någon enklare förtäring.

Störningar, skadegörelse etc

Vi önskar att alla medlemmar ska trivas i föreningen och visa varandra hänsyn som goda grannar. Om det trots allt skulle uppstå allvarliga och/eller upprepade störningar ring omgående till polisen samt anmäl även händelsen till styrelsen.

Ser du något misstänkt ring: 114 14, du kommer då till växeln hos polisen.

Vid allvarligare brott eller akuta ärenden ring 112.

När du vill komma i kontakt med polisen i Södertörn ring: 08-401 70 00.

Om du ser skadegörelse eller klotter inom området, anmäl också detta snarast till styrelsen. Ju fortare det åtgärdas, desto mindre uppmuntras ”skadegörarna” att fortsätta.

Underhåll och stadgar

Yttre skötsel

Genom att vi själva tar hand om viss del av den yttre skötseln under städdagarna sparar vi många kronor om året som har stor betydelse för att hålla våra kostnader på en låg nivå vilket återspeglar sig i våra månadsavgifter. Detta kräver tid och engagemang från våra medlemmar. (Med yttre skötsel menar vi bl a ansning av gräs och rabatter på egna och allmänna ytor, snöskottning, skräpplockning m m som bidrar till att vårt område ser snyggt och inbjudande ut.)

Vi har avtal om markskötsel inkl snöröjning med HSB Mark. För att hålla nere föreningens kostnader sköter vi snöskottningen själva på de ytor där plogen inte kommer åt, t ex utanför soprum, förråd och vid föreningsgården. Vi litar på att den som först behöver komma fram till respektive ställe ser till att röja undan snön. Det är respektive hyresgäst som ansvarar att skottning framför garage och på p-platser sker.

Din "egen" tomt sköter du givetvis själv. Använd gärna den gemensamma utrustningen som finns i trädgårdsförrådet. Som "egen" tomt kan du i *regel* betrakta området inom 10 meter räknat rakt ut från *förrådet på baksidan*. Detta gäller inte från hus- respektive förrådsgaveln och rakt ut. Mellan huslängorna måste tillräckligt med mark lämnas öppen så att där är fri passage.

När det gäller byggande av altaner ska tillstånd av styrelsen inhämtas *innan* arbetet påbörjas. Kontakta gärna expeditionen för ytterligare information.

Inre skötsel

Värmepannor och ventilation

Varje hushåll har sin egen värmeanläggning som svarar för varmvatten och uppvärmning av lägenheten. Pannan är utrustad med frånluftssystem som återvinner värmen i ventilationsluften innan den går ut ur lägenheten. Detta spar energi och kostnader.

Effektiviteten på pannan beror mycket på hur väl du sköter den. Läs noga igenom instruktionerna i bruksanvisningen och följ dem. Kontrollera att reglagen är rätt inställda. Rengör filtret regelbundet, minst varannan månad. Extra filter kan du få genom föreningens expedition. Skulle allvarigare problem uppstå med pannan tillkallas vår serviceman, men detta sker *först efter att samråd* skett med någon i styrelsen

Ordningsregler

Hänsyn till kringboende bidrar till grannsämja och trivsel för alla

För samtliga i området gäller att:

- Väl vårda lägenheten med tillhörande tomt och gemensamma hus i området.
- I lägenheten eller i området inte utföra arbete eller annat som kan vara störande på olämpliga tider (vardagar kl 20:00 – 07:00, helger kl 18.00 – 09.00) samt att man som boende har rätt att kräva så kallad nattro efter kl 22:00.
- All byggnation skall godkännas av styrelsen.
- All ombyggnation/förändring av lägenhet skall godkännas av styrelsen.
- Inte utan tillstånd av styrelsen sätta upp skyltar eller anslag på annan plats än anslagstavlor.
- Inte lämna dörrar till cykel-, sop-, miljörum, garage och redskapsrum olåsta.
- Väl vårda föreningens redskap och verktyg, samt rengöra dem efter användandet. Anmälan skall göras till någon i skötselgruppen eller styrelsen om något gått sönder som du inte kan laga själv.
- All trädbeskärning på föreningens gemensamma mark är förbjuden. Lämna gärna in ett förslag till styrelsen ifall du anser att det är något/några träd som är i behov av beskärning.
- Parkera fordon endast på anvisad plats. För boende Tuvvägen 18 – 34 gäller att det endast får parkeras ett fordon per hushåll framför lägenheten.
- Inte från lägenhet eller annat utrymme dra el-sladd till motorfordon. Kan medföra livsfara.
- Inte utnyttja lägenheten, tillhörande tomt eller övrig mark för uppställningsplats för båt, bil, husvagn el dyl.
- Samvetsgrant följa föreningens regler för avfallshantering.
- I avlopp eller wc inte spola ner olämpliga föremål, sanitetsbindor el dyl.
- Till uttaget för centralantennen endast ansluta godkänd sladd.

El

På vardera gaveln av varje huslänga finns det elskåp med huvudsäkringar. Skötselgruppen har nycklar dit för byte av säkringar. De gör även avläsning av elförbrukningen för varje lägenhet den sista i varje månad.

Eget underhåll

Du svarar själv för och bekostar själv det inre underhållet och de reparationer som behövs i lägenheten. Du avgör själv när det är dags att måla om, byta ut spisen, lägga nytt golv, tapetsera eller göra andra förbättringar i lägenheten.

Vill du göra större förändringar i lägenheten, till exempel riva, sätta upp eller flytta en mellanvägg, flytta om köksinredning etc *måste* du ha tillstånd från föreningens styrelse *innan arbetet påbörjas*. Detta gäller även vid installation av duschkabin.

Tänk också på att inte utföra störande arbeten på olämpliga tider. En regel att följa är att inte utföra störande arbeten mellan kl 20.00 – 07.00 på vardagar och mellan kl 18.00 – 09.00 på helger samt att man som boende har rätt att kräva så kallad nattro efter kl 22.00.

Stadgarna för vår bostadsrättsförening är grunden för föreningens respektive lägenhetsinnehavarens skötsel av lägenheten. Ta del av dem och av ordningsreglerna för att göra dig klar över ditt ansvar som lägenhetsinnehavare.