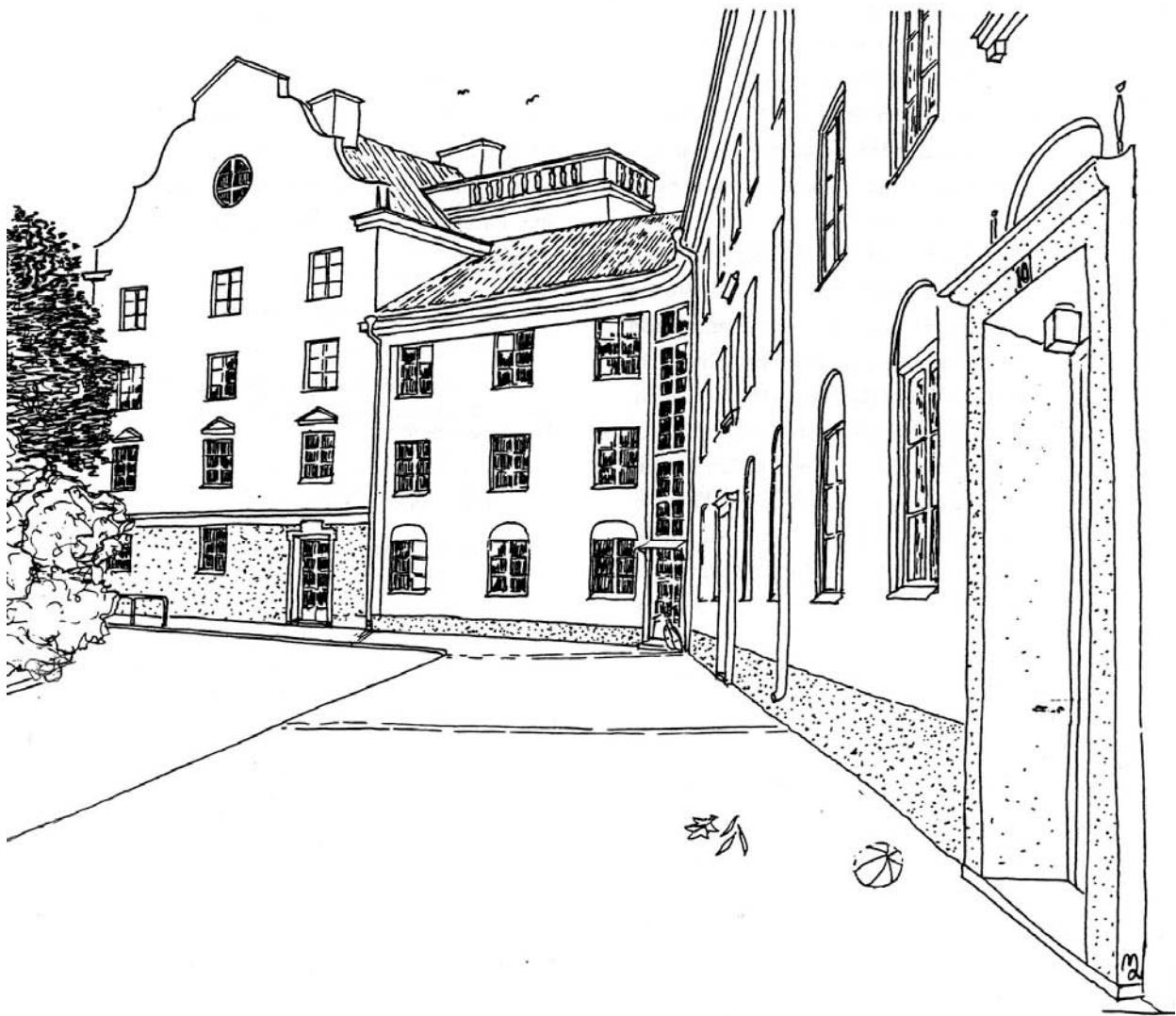


# ÅRSREDOVISNING

Avseende Brf. HUMLEBOET 17s redovisningsperiod

2007-09-01 – 2008-08-31



&  
**KALLELSE**  
till  
Ordinarie föreningsstämma  
tisdagen den 16 december 2008, kl 1900.  
Gemensamhetslokalen invid Hedemoratäppan



Bostadsrättsföreningen **HUMLEBOET 17** i Vasastaden Stockholm

**Kallelse till HSB:s bostadsrättsförening  
Humleboet 17:s ordinarie föreningsstämma**

**Dag:** Tisdagen den **16 december** 2008 **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. Måldokument
  - b. Policy för exploatering av vindar
  - c. Arbete med omvandling av marknära lokaler till bostäder
  - d. Renovering av gemensamhetslokalen
  - e. Radonmätning
  - f. Energideklaration
- 17 Uppföljning av motioner från årsmötet 2007
  - a. Sammanslagna lägenheter
  - b. Försäljning av trapphusytor
  - c. Störande ljud
  - d. Hembud vid försäljning av lokalytor
18. Motioner till stämman
  1. Underhåll Falugatan 18
  2. Handläggning försäljning av marknära ytor
  3. Hembud för marknära lokaler
  4. Sophantering
  5. Information till medlemmar
  6. Städning
  7. Gemensamhetslokalen och nytt kök
  8. Underhållsplansen
  9. Pingisbord
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 16 december 2008.

Stockholm den

---

(namn på den som lämnar fullmakten)

Namnförtydligande:

-----

Lägenhet nr:

-----

Adress:

-----



## Styrelsen har ordet

Bostadsrätt är ett speciellt, positivt sätt att bo eftersom medlemmarna har möjlighet att påverka boendet. Idén, de värderingar som skiljer ett kooperativt boende från annat, är en av våra viktigaste tillgångar.

I Humleboet 17, som hör till Rödabergsområdet, en av de främsta bostadsmiljöer som skapats i innerstaden, kan vi uppleva oss som speciellt gynnade. Vi förvaltar, utöver vårt eget boende, också ett nationellt kulturarv.

Mycket av det som vi som medlemmar tycker är viktigt i boendet regleras varken i lagar eller stadgar. Sådana frågor beslutar man om tillsammans. Tillsammans skapar vi det goda boendet. Ju större engagemang vi boende visar i vår förenings angelägenheter, desto bättre är förutsättningarna för trygghet och trivsel.

Som medlem i en bostadsrätsförening har du, i jämförelse med hyresgästen, många fördelar, men också flera skyldigheter. Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet, men också för 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 ”klimatet”, den sociala miljön i föreningen.

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. Rune är också den som möter upp, när hantverkare och tekniker kommer till fastigheten för att utföra arbete.

Styrelsen leder arbetet och ansvarar för förvaltningen av föreningen. Som medlem är du med och väljer styrelse bland föreningens andra medlemmar, som också är dina grannar. På den årliga föreningsstämma 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 lämnas mellan stämmorna. Demokratin breddas och tryggas i föreningen om många aktivt deltar i processen.

## Verksamhetsåret

Nedan följer en sammanfattning av aktiviteter under året inom särskilt angelägna verksamhetsområden.

### El-renoveringen

De utdragna förhandlingarna kring el-renoveringen kunde, med benäget bistånd av förra ordförande Svante Rohlin och projektansvariga arkitekten Ylva Larsson, slutföras. Alla reparationer efter el-renoveringen är ännu inte genomförda. (Se vidare nedan avsnittet

Byggnader och mark.)

### **Kollektiv el-anslutning**

Föreningen köper elen kollektivt, men med hjälp av ett system för mätning av individuell förbrukning debiteras elen kvartalsvis tillsammans med avgiften. Genom den kollektiva anslutningen uppskattas den totala elkostnaden (elförbrukning och elnät) för Humleboet 17:s medlemmar till i genomsnitt cirka en tredjedel (1/3) lägre än för jämförbara lägenheter. Detta är dels på grund av att Humleboets medlemmar slipper individuella abonnemangskostnader för elförbrukning och elnät, dels att Humleboet 17 genom sin storlek kunnat förhandla sig till ett lägre elpris.

Styrelsen har under året på egen hand ombesörjt el-avläsningen, vilket är kostnadseffektivt, men tidskrävande. Vi undersöker olika möjligheter för att göra det lättare för medlemmarna att se vilken förbrukning som ligger till grund för avierna. Underlag för medlemmarnas elfakturor finns att tillgå inför styrelsens sammanträden.

### **Byggnader och mark**

En av bostadsrättsföreningens väsentliga uppgifter är att främja medlemmarna ekonomiska intressen. Byggnader och mark är bostadsrättsföreningens viktigaste tillgångar. Dessa måste underhållas och utvecklas för både ekonomins och trivselns skull.

Humleboet 17:s kulturskyddade miljö skapar särskilda utmaningar och ställer oftast kostnadskrävande anspråk på underhållet. En 10-årig underhållsplan upprättades föregående år. (Den finns tillgänglig på föreningens intranät.)

Under året har bland annat trapphuset på Hedemoratäppan 1, Rödabergsgatan 2 och Falugatan 16 fräschats upp genom nymålning. Arbetet på Rödabergsgatan 2 och Falugatan 16 var kopplat till avslutandet av elrenoveringen. Ytterligare ommålning efter skador som uppkommit från el-renoveringen kommer att göras under nästa verksamhetsår.

Under hösten genomfördes en klottersanering, då bland annat portiken vid Rödabergsgatan/Hedemoratäppan sanerades. Styrelsen överväger att teckna ett löpande avtal med en saneringsfirma, som inom 24 timmar tar bort klotter från våra fastigheter.

### **Försäljning av lokaler**

Arbetet med att avyttra tidigare källarförrådslokaler till bostadsändamål har gått trögt. I enlighet med tidigare stämmobeslut har under våren 2008 maklare kontaktats för att påbörja försäljning av en av lokalerna. Detta har, emellertid, inte lett till något resultat och styrelsen har dragit slutsatsen att en genomlysning av policyfrågor kopplade till både källar- och vindsytor behöver göras och diskuteras på en föreningsstämma innan arbetet kan fortsätta. (Se vidare nedan avsnittet Omvandling av vindutrymmen till boyta.)

### **Omvandling av vindutrymmen till boyta**

Våra vindar kan erbjuda en möjlighet till större ytor, kvarboende och bättre ekonomi.

Inom vår förening finns idag drygt 1800 kvm vindar som används för förråd. En del av denna yta kan sannolikt omvandlas till boendeyta; hur stor del är beroende på vad vi själva vill samt de gränser som Stockholms stad sätter utifrån bland annat kulturvärden och tillgänglighet.

Tydligt är att omvandling av vindar till *separata lägenheter* kommer att bli mycket svår att genomföra, om ens möjligt, med tanke på de hisskrav som kommer att ställas vid en sådan byggnation. Däremot är det mer sannolikt att *sammanslagningar uppåt med befintliga lägenheter* närmast under vindarna kan bli möjliga utan krav på hiss.

Styrelsen har under året genomfört en intresseundersökning och funnit, att det bland medlemmar som bor med vindsyta direkt ovanför den egna lägenheten, finns ett påtagligt intresse för att utvidga uppåt, närmare bestämt för drygt 1200 kvm av vindarnas yta.

Om 600 kvm skulle kunna exploateras, motsvarar det en potentiell engångsintäkt för föreningen om cirka 10 miljoner kronor, som kan användas för att klara underhåll och/eller amortera lån. Dessutom skulle ekonomin ytterligare stärkas genom ett ökat underlag för avgifter. Frågan är dock komplex och mycket arbetskrävande. Styrelsen har under året påbörjat arbetet och tillsammans med föreningsmedlemmar arbetat fram ett policydokument för hur en windsomvandling skulle gå till. Dokumentet kommer att diskuteras på stämman.

### **Säkerhetsdörrar**

En motion om samordning av inköp av säkerhetsdörrar till intresserade medlemmar ledde till ett informationsmöte med Team Guardab, som utvalts i ett tidigare anbudsförfarande. Under mötet togs frågan upp, om inte kostnaden för säkerhetsdörrar såsom yttre underhåll borde belasta föreningen. Det saknas stöd i stadgarna för denna tolkning. Förslag väcktes om centralt inköp för samtliga medlemmar. Styrelsen har, emellertid, gjort bedömningen att det i nuläge inte är skäligt att påföra medlemmarna ytterligare kostnader. Frågan/beslut om eventuell central upphandling ägs slutligen av årsstämman.

Med utgångspunkt från de speciella k-krav som finns i vår förening har styrelsen undersökt förutsättningar till en specifikation för att genom denna säkerställa utförandet i framtida upphandlingar.

### **Regler för att alla ska trivas**

Under året har medlemmar till styrelsen framfört klagomål om störningar från grannar. Styrelsen har tagit kontakt med berörda medlemmar och i förekommande fall medlat. En uppdatering av trivselreglerna har skett. Förutom anslag i portarna och utdelning till samtliga hushåll, har information funnits på Humleboet 17:s intranät och där kunnat sökas av anslutna medlemmar.

### **Gemensamhetslokalen**

Gemensamhetslokalen har varit flitigt utnyttjad för mötesverksamhet även från grannföreningar, som ofta saknar egna lokaler. Även andra ”icke-medlemmar” har haft möjlighet att hyra lokalens.

Gemensamhetslokalen har upplevts som mycket positivt av föreningens medlemmar och för många representerat ett mervärde i boendet. För att förebygga störningar, framför allt för angränsande hushåll, måste samma regler gälla för gemenskapslokalen som för boendet.

Styrelsen har beslutat att införa en striktare policy för användning av gemensamhetslokalen. Den innebär

- a) Inga bullrande eller på annat sätt störande aktiviteter får ske i lokalens. Som störande/bullrande aktivitet räknas exempelvis (men ej begränsat till) fester där högljutt tal och musik förekommer, repetitioner med ljudliga instrument enskilt eller i grupp samt arbeten med bullrande verktyg.
- b) Lokalen får ej nyttjas efter klockan 22.00 för något ändamål annat än föreningsstämma och föreningens styrelsemöten.

För att upprätthålla denna policy har styrelsen beslutat installera en timer på eltillförseln, så att strömmen bryts klockan 22.15. En nödutgångsskylt med belysning installeras som ledning efter att strömmen brutits.

### **Information och kommunikation i det goda boendet**

Kommunikation och dialog är avgörande i en välfungerande bostadsrättsförening.

Styrelsen har under året vidtaget åtgärder för att förnya och vidga informationen till medlemmarna samt öppna ytterligare vägar mellan medlemmar och styrelse. Styrelsens ledamöter har också liksom tidigare kunnat nås av medlemmarna inför styrelsemötena, men även genom kontakter med styrelsens ledamöter vid andra tillfällen.

Mycket återstår naturligtvis att göra, mycket kan bli bättre och tydligare. Informationsutbytet måste vara en ständig pågående process. Centralt är, trots IT-ålderns alla möjligheter, den egena närvaron vid möten, trädgårds- och städdagar samt i kontakten med grannar.

Delaktighet och överenskommelser om gemensamma värderingar är avgörande för föreningens möjligheter att utvecklas positivt och efter demokratiska principer. Styrelsen bedömer det viktigt att aktivera och hålla dessa frågeställningar levande. I ett särskilt dokument har förslag till verksamhetsidé och verksamhetsmål formulerats. (Bifogas) Det är styrelsens förhoppning att medlemmarna på bred basis kommer att välja att arbeta med frågorna, vilka berör oss alla som bor och lever i Humleboet 17.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi har under året genererat ett positivt resultat på drygt 200 000 kronor. Styrelsen har under året jobbat med föreningens leverantörsavtal med syfte att hålla föreningens och medlemmarnas kostnader nere. Resultatet har också påverkats positivt genom återbetalning av kostnaderna (minus självrisk) för en tidigare försäkringsskada.

Det förberedande arbetet inför försäljningen av föreningens lokaler har påbörjats under året. Detta har skett i en längsammare takt än ursprungligen planerat, men kommer vid försäljning att innebära en ekonomisk förstärkning i form av försäljningsintäkter och ett ökat avgiftsunderlag.

I samband med att el-renoveringen avslutats har den checkräkningskredit föreningen haft lagts om till ett fastighetslån. I och med detta uppgick föreningens långfristiga skulder vid bokslutet till drygt 18 miljoner kronor, vilket motsvarar drygt 130 000 kronor per lägenhet.

Då osäkerheten på räntemarknaden har ökat, har styrelsen mycket frekvent under året sett över såväl bindningstid som räntenivåer. Vid utgången av oktober månad 2008 var cirka 30 procent av låneportföljen bunden på tre år, cirka 30 procent bundna på ett år och cirka 40

procent rörligt eller med kortare bindningstid än ett år. Styrelsens bedömning är att denna låneportfölj ger en balans mellan stabilitet och möjlighet till lägre räntekostnader om räntorna framöver vänder nedåt, vilket i dagsläget är den allmänna bedömningen. Föreningens genomsnittliga låneränta är i dagsläget drygt fem (5) procent.

Månadsavgiften kommer från och med 1 januari 2009 att höjas med 3 procent. Detta görs dels på grund av att föreningens räntekostnader under året har ökat, dels för att i så hög utsträckning som möjligt finansiera det periodiska underhållet i föreningens underhållsplan utan ytterligare upplåning. I tillägg till detta prioriterar styrelsen, i ljuset av den pågående finansiella oron, långsiktighet genom att amortera på föreningens lån och stärka likviditeten.

Mot bakgrund av att många medlemmar under året fått uppleva att räntekostnaden för de egna bolånen ökat, har Handelsbanken tagit fram ett erbjudande till medlemmarna i Humleboet 17, som bland annat innehåller förmånliga bolåneräntor. Den finansiella oron har dock under senare delen av hösten medfört att Handelsbanken begränsat möjligheten till "ränterabatter".

Stockholm i november 2008

Styrelsen Brf Humleboet 17



# Brf Humleboet 17

702000-9150

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007-09-01 - 2008-08-31

## **Årsredovisning**

Styrelsen för Brf Humleboet 17 får avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-09-01 - 2008-08-31.

### **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 utedräkt 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 122 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 179 medlemmar. Under verksamhetsåret har 19 lägenhetsöverlåtelser skett (17 föregående år). Det genomsnittliga kvadratmeterpriset har varit 53.700 kr/kvm (49.793 kr/kvm förra året).

### Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 11 december år 2007 valde föreningsstämman följande styrelsemedlemmar:

<b>Ledamöter</b>	<b>Namn</b>	<b>Mandatperiod</b>	<b>Post/ansvarsområde under 07-08</b>
<b>Ordinarie:</b>			
	Jon Ullmark	1 år	Ordförande
	Inger Olsson	2 år	Vice ordförande
	Fredrik Sahlén	2 år	Kassör
	Bo-Erik Gyberg	1 år	Sekreterare
	Matts Jenelius	1 år	Vice sekreterare
	Barbro Brobeck	1 år	Trädgårdsansvarig
	Jenny Engström	2 år	Hemsida, avflyttad
	Jacob Frössén	2 år	Avgått
<b>Suppleanter:</b>	Henrik Blennow	1 år	
	Anna Bunge-Meyer	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**

Hans Kypengren	1 år	BoRevision, utsedd av HSB
Mats Wikström	1 år	Utsedd av föreningsstämman

### **Valberedning**

Ordinarie	Joakim Skog Ylva Larsson Sara Tuncel	Sammankallande
-----------	--	----------------

### **Föreningens stadgar**

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

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 19 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 9 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 innehås med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttnings, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförråda 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.

<b>Flerårsöversikt</b> (belopp i kkr)	<b>07/08</b>	<b>06/07</b>	<b>05/06</b>	<b>04/05</b>
Föreningens intäkter	3 761	4 195	3 955	3 824
Resultat före finansiella poster	1 095	987	890	1 410
<b>Årets resultat</b>	<b>213</b>	<b>- 204</b>	<b>- 123</b>	<b>319</b>
Eget kapital	2 005	1 792	1 997	2 120
Balansomslutning	21 291	20 540	18 870	18 191

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 327 361
årets resultat	212 994
	<b>- 114 367</b>

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	250 000
i ny räkning överföres	- 364 367
	<b>- 114 367</b>

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

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1.025:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008 = 410:--) 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 2008.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-09-01</b>	<b>2006-09-01</b>
		<b>-2008-08-31</b>	<b>-2007-08-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	3 760 504	4 195 473
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-94 459	-415 298
Driftskostnader	3	-1 664 021	-1 963 947
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-299 994	-243 301
Personalkostnader	5	-128 155	-221 795
Avskrivningar	6	-478 939	-364 159
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 094 936</b>	<b>986 973</b>
Övriga ränteintäkter och liknande			
resultatposter	7	6 791	4 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-887 282	-625 489
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>214 445</b>	<b>365 524</b>
Statlig skatt		-1 451	-569 958
<b>Årets resultat</b>		<b>212 994</b>	<b>-204 434</b>

## Balansräkning

Not

2008-08-31

2007-08-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	19 744 898	15 788 982
Mark		227 250	227 250
Pågående om- och tillbyggnader		0	3 648 519
Maskiner och inventarier	10	214 788	253 132
		<b>20 186 936</b>	<b>19 917 883</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Övriga fordringar		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 187 436</b>	<b>19 918 383</b>

#### Omsättningstillgångar

Hyres- och avgiftsfordringar		2 077	5 345
Kundfordringar		1 520	800
Övriga fordringar	11	107 617	221 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 056	17 954
		<b>131 270</b>	<b>245 869</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		169 340	105 034
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		803 334	270 280
		<b>972 674</b>	<b>375 314</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 103 944</b>	<b>621 183</b>
------------------------------------	--	------------------	----------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 291 380</b>	<b>20 539 566</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**      **Not**      **2008-08-31**      **2007-08-31**

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	13		
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Insatser		148 200	148 200
Upplåtelseavgifter		93 850	93 850
Yttre reparationsfond		1 877 770	1 777 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 119 820</b>	<b>2 019 820</b>
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat		-327 361	-22 927
Årets resultat		212 994	-204 434
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-114 367</b>	<b>-227 361</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 005 453</b>	<b>1 792 459</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	18 236 070	13 984 514
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		112 840	106 999
Skatteskulder		137 521	413 557
Övriga skulder	15	287 870	3 193 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	511 626	1 048 149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 049 857</b>	<b>4 762 593</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 291 380</b>	<b>20 539 566</b>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsintekningar		20 332 000	20 332 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 längsta 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 innehåller 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 ytter underhåll

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Noter

	2008-08-31	2007-08-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hyresintäkter lokaler	64 816	61 275
Årsavgifter bostäder	3 596 020	3 852 852
Avsagda bostäder ./. El	-1 716 64 697	-1 716 220 000
Övriga ersättningar/intäkter	5 007	7 230
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 114	44 552
Fakt fastighetsskatt	-435	11 280
	<b>3 760 503</b>	<b>4 195 473</b>

## **2 Underhållskostnader**

Löpande reparationer	84 418	39 916
Rep tvättutrustning	1 178	6 807
Rep tak	8 863	0
Rep planteringar	0	5 314
Underh soprum	0	80
Underh el	0	325 723
Underh trapphus	0	9 062
Underh hårdgjord yta	0	28 396
	<b>94 459</b>	<b>415 298</b>

## **3 Driftskostnader**

Fast.skötsel/städning entreprenad	128 243	107 690
Sotning	0	1 320
Ytter renhållning och snöröjning	30 655	29 710
Fastighetsel	372 671	375 674
Uppvärmning	782 254	756 367
Vatten	106 941	86 254
Sophämtning	146 469	114 378
Fastighetsförsäkringar	28 645	27 697
Självrisk/rep. försäkringskador	-223 002	40 204
Bevakningskostnader	3 380	6 648
Kabel-TV & bredband	93 571	73 490
Internet	59	46 250
Fastighetsskatt	192 416	298 266
Övr förbrukn invent	1 719	0
	<b>1 664 021</b>	<b>1 963 948</b>

## **4 Förvaltnings- och externa kostnader**

Adm., kontor, övrigt	57 288	49 320
Revisionsarvode	16 000	25 500
Förvaltningsarvode	125 811	139 319
Konsultarvode	85 294	8 363
Övriga externa tjänster	15 600	20 800
	<b>299 993</b>	<b>243 302</b>

## **5 Personalkostnader**

Styrelsearvode	58 000	120 900
Löner	22 000	36 550
Kostnadsersättningar	0	119
Sociala avgifter	48 155	53 881
Övriga personalkostnader	0	10 345
	<b>128 155</b>	<b>221 795</b>

## 6 Avskrivningar

Byggnad, 0,61%	90 100	90 100
Stambyte, 3%	111 713	122 546
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%	3 720	3 720
Tvättmaskin, 10%	17 083	17 083
Tvättmaskin, 06/07, 10%	3 325	3 325
Fjärrvärmecentral, 5%	10 528	10 528
Bastu, 10%	2 413	2 413
Tvättstuga, murning, 10%	3 125	3 125
Tvättstuga, ombyggnad, 5%	10 667	10 667
Renovering tak, 3,33%	20 263	20 263
Ramp till tvättstuga, 10%	4 170	4 170
Renovering el, 3%	125 613	0
	<b>478 939</b>	<b>364 159</b>

## 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	5 183	4 761
Överskatteränta ej skattepliktig	1 608	-721
	<b>6 791</b>	<b>4 040</b>

## 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	887 282	625 489
----------------	---------	---------

## 9 Byggnader

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffn byggnad	20 901 540	20 859 843
Anskaffn renovering tvättstuga, renovering tak	4 396 511	41 697
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 298 051</b>	<b>20 901 540</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-5 112 558	-4 786 743
Årets avskrivningar enligt plan	-440 595	-325 815
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 553 153</b>	<b>-5 112 558</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>19 744 898</b>	<b>15 788 982</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	38 867 000	38 867 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
	<b>87 867 000</b>	<b>87 867 000</b>

Utgående bokfört värde: byggnad 12 829 277 kr, stambyte 1 297 499 kr, fasader 364 548 kr, VVS/stambyte primärstam 29 771 kr, bastu 14 474 kr, murning tvättstuga 18 750 kr, ombyggnad tvättstuga 181 330 kr, renovering tak 547 087 kr, Ramp till tvättstuga 33 357 kr, elarbeten 4 270 896 kr och fjärrvärmecentral 157 911 kr.

## 10 Maskiner och inventarier

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	487 494	454 244
Anskaffningsvärde tvättmaskiner	0	33 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>487 494</b>	<b>487 494</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-234 362	-196 018
Årets avskrivningar enligt plan	-38 344	-38 344
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-272 706</b>	<b>-234 362</b>

### Utgående bokfört värde

**214 788** **253 132**

Utgående bokfört värde: tvättmaskin 21 131 kr, tvättmaskin 10 945 kr, tvättmaskin 18 600 kr och tvättmaskiner 102 494 kr samt en ny tvättmaskin 06/07 23 275 kr.

## 11 Övriga fordringar

Avräkn skattekonto	107 617	1 770
Ej tidigare debiterad fastighetsel	0	220 000
<b>107 617</b>	<b>221 770</b>	

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	9 670	9 191
Upplupna inkomsträntor	3 806	2 774
Förutbetalda kabel-tv	0	5 988
Förutbetalda vattenavgifter	3 231	0
Övriga interimsfordringar	3 350	0
<b>20 057</b>	<b>17 953</b>	

## 13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 200	93 850	1 777 770	-22 927	-204 434
Disposition av föregående års resultat			100 000	-304 434	204 434
Årets resultat					212 994
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>148 200</b>	<b>93 850</b>	<b>1 877 770</b>	<b>-327 361</b>	<b>212 994</b>

## **14 Fastighetslån**

### **Långivare - räntesats - ränteändring**

Stadshypotek - 5,136% - rörlig ränta	4 500 000	0
Stadshypotek - 5,040% - rörlig ränta	893 750	893 750
Swedbank - 5,070% - 2009-04-03	1 541 213	1 605 433
Stadshypotek - 4,790% - rörlig ränta	3 756 616	3 846 535
Stadshypotek - 4,510% - rörlig ränta	552 146	595 450
Stadshypotek - 5,040% - rörlig ränta	2 673 000	2 730 000
Stadshypotek - 4,510% - rörlig ränta	1 309 400	1 309 400
Stadshypotek - 5,040% - rörlig ränta	3 291 361	3 291 361
Kort del/långf skuld	-281 416	-287 415
	<b>18 236 070</b>	<b>13 984 514</b>

## **15 Övriga skulder**

Kortfristig del av fastighetslån	281 416	287 416
Källskatt	600	600
Inre reparationsfond	0	1 673
Utnyttjad checkkredit	0	2 897 171
Avräkning Autogiro	304	736
Periodisering hyra	6 261	6 292
Återb hyror/avgifter	-711	0
	<b>287 870</b>	<b>3 193 888</b>

**16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	80 600	146 600
Upplupna sociala avgifter	24 180	45 025
Upplupna utgiftsräntor	40 570	20 140
Förutbetalda hyror och avgifter	222 358	291 012
Beräknat arvode för revision	16 000	15 500
Upplupna va-avgifter	0	4 712
Upplupen uppvärming	32 998	33 022
Upplupna elavgifter	32 277	182 043
Upplupen renhållning	29 341	16 301
Upplupna reparationer/underhåll	9 708	280 684
Upplupna övriga kostnader	23 593	13 111
	<b>511 625</b>	<b>1 048 150</b>

Stockholm 2008- 11 - 16

Jon Ullmark

Inger Olsson

Fredrik Sahlén

Bo-Erik Gyberg

Barbro Brobeck

Matts Jenelius

Jenny Engström

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits

2008-11-25

  
Hans Kypengren  
Revisor

Mats Wikström  
Revisor

## **Revisionsberättelse**

**Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Humleboet 17 i Stockholm.**

**Org.nr 702 000 - 9150**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Humleboet 17 i Stockholm för räkenskapsåret 2007-09-01 – 2008-08-31. 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 innehåller 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 bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen 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, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 november 2008



Mats Wikström  
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## **Till Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Humleboet 17**

### ***Förslag till måldokument***

Bifogat dokument är ett förslag till mål för Bostadsrättsföreningen Humleboet 17 och dess medlemmar.

Målsättningen är att enas om en gemensam värdegrund samt en överenskommelse mellan dels föreningens medlemmar, dels medlemmarna och deras valda styrelser. Ambitionen är att skapa ett mervärde i boendet för *alla* medlemmar.

Ett måldokument är långsiktigt och är tänkt att bedömas samt revideras över tiden.

Aktivt deltagande från medlemmarna är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras. Ett bearbetat förslag till måldokument för föreningen kommer senare att föreläggas kommande Årsstämma för beslut.

Vi ber om skriftliga synpunkter på bifogat förslag antingen till [Styrelsen@Humleboet.com](mailto:Styrelsen@Humleboet.com) eller i styrelsens brevlåda i entréhallen på Rödabergsbrinken 16.

**Med vänliga hälsningar  
Styrelsen**

Förslag till  
Måldokument för Bostadsrättsföreningen Humleboet 17

## **Vision, Verksamhetsidé, Verksamhetsmål**

**Rödabergen** i Vasastan hör till de främsta bostadsmiljöer som skapats i innerstaden. Områdets stadsplanekaraktär med vinklade gator, oregelbundna kvarter och öppna gårdssystem, liksom den klassicistiskt utformade, mycket välbevarade arkitekturen är även internationellt uppmärksammad.

### ***Bostadsrättsföreningen humleboet 17: förutsättningar***

I Humleboet 17 bor vi i en kulturskyddad innerstadsmiljö, där varje hus är unikt och har sin egen karaktär. Vi förvaltar utöver vårt eget boende också ett nationellt kulturarv.

Fördelarna med att bo i en ekonomisk, kooperativ medlemsstyrd förening är många. När man har möjlighet att påverka sitt boende ökar trivseln.

Tillsammans bestämmer vi hur ekonomi och underhåll ska skötas samt hur de gemensamma utrymmena ska användas. Vi avgör också miljön för samverkan.

Byggnader och mark är våra viktigaste ekonomiska tillgångar. Dessa ska underhållas och utvecklas både för trivselns och ekonomins skull. Genom att planera och styra underhåll och reparationer, finansiering och lån kan styrelsen, som väljs av medlemmarna på stämma, se till att föreningens hus och mark behåller sitt värde.

### ***Verksamhetsidé: vision och värden***

Vår förening ska förknippas med tryggt boende i välskötta hus och vackra gårdsmiljöer. Som boende ska vi känna stolthet för vår förening och vara nöjda bostadsrättsinnehavare.

Vi ska verka i demokratisk och solidarisk anda, där vi som enskilda medlemmar stärks genom att samarbeta och stödja varandra. Vi ska verka för att främja gemenskapen och kvarboende.

Medlemmarna ska ha lust och vilja att aktivt delta i föreningens arbete.

Föreningen ska delta i de förändringar som samhällets övergripande miljömål kräver med ambition att om möjligt föregripa med insatser för en hållbar utveckling.

## **Verksamhetsmål**

Föreningen/styrelsen ska verka för medlemmarnas intressen genom en kostnadseffektiv verksamhet och samt genom att ta tillvara de erfarenheter samt professionella kompetenser som föreningens medlemmar själva besitter.

Genom bevakning av leverantörsavtal samt omvandling att rå-/lokalyta till boendeyta ska ekonomin stärkas och en fördelaktig utveckling av våra individuella avgifter ske.

För att öka förutsättningen för långsiktigt boende ska föreningen främja sammanslagning av befintliga lägenheter.

Samarbete med grannföreningar ska ske i frågor av gemensamt intresse.

Föreningen ska verka för en aktiv underhållsplanering med ett långsiktigt perspektiv och ansvar för att hålla fastigheten i gott skick. Skador ska i möjligaste mån förebyggas.

Föreningen ska beakta behovet av god byggnadsvård. Entreprenörer, våra leverantörer och konsulter, ska vara professionella inom sitt område med kunskap och respekt för de speciella krav som finns på arbetet inom k-märkta hus. Husens karaktär ska bevaras, traditionella material och traditionell teknik som regel användas.

Trädgårdarna ska vårdas och underhållas med omsorg och kompetens. Vi ska tillsammans ansvara för den praktiska skötseln. Barnens lekmiljö i trädgården ska uppfylla lagstadgade säkerhetskrav.

Föreningens medlemmar ska kontinuerligt erhålla aktiv och relevant information. Alla boenden ska känna sig delaktiga i angelägenheter som rör föreningen och boendet.

Styrelsen arbete ska präglas av öppenhet och dialog. Styrelsen ska vara en god representant utåt och verka för föreningens och dess medlemmars bästa.

Föreningens medlemmar ska engagera sig i föreningens positiva utveckling. De ska göra sina röster hörda också genom att aktivt delta på stämmorna. Därigenom breddas och tryggas demokratin, ett grundval för en väl fungerande bostadsrättsförening.

## Våra vindar – en möjlighet till större ytor, kvarboende och bättre ekonomi

### Bakgrund

Inom vår förening finns idag drygt 1800 kvm vindar, som används för förråd. En del av denna yta kan sannolikt omvandlas till boendeyta, hur stor del är beroende på vad vi själva vill och de gränser som Stockholms stad sätter med tanke på bland annat kulturvärden och tillgänglighet. Tydligt är att omvandling av vindar till separata lägenheter kommer att bli mycket svårt, om ens möjligt, med tanke på det hisskrav som kommer att ställas vid en sådan byggnation. Däremot är det mer sannolikt att sammanslagningar uppåt med befintliga lägenheter närmast under vindarna kan bli möjliga, utan krav på hiss. Styrelsen har nyligen genomfört en intresseundersökning och funnit att det bland de medlemmar som bor med vindsyta direkt ovanför sin egen lägenhet, finns ett påtagligt intresse för att utvidga uppåt, närmare bestämt för drygt 1200kvm av vindarnas yta. Hur stor del av denna yta som kan exploateras med tanke på bl.a. funktionella överväganden och kulturellt betingade begränsningar för utformning av takkupor och takfönster är svårt att helt säkert bedöma. Om 600kvm skulle kunna exploateras motsvarar det ett ökat underlag på avgifter till föreningen i storleksordningen 300'-400' kronor per år, samt en potentiell engångsintäkt för föreningen om cirka 10 milj kronor, som kan användas för att klara underhåll och/eller att amortera lån. Uppskattningsvis skulle den positiva effekten från vindsytan, allt annat lika, kunna möjliggöra 20 procent lägre månadsavgifter. I detta dokument berörs en rad policyfrågor som en framtida vindsexploatering kommer att aktualisera.

### Initiativ och beslut

Föreningen vill inte själv eller genom extern exploater genomföra ett storskaligt och sammanhållet projekt för samtliga vindar. Det är de boende själva som ska driva frågan om omvandling av vindar till bostadsyta. Det är de boende själva som ska söka bygglov för sitt projekt. Däremot är det alltid föreningens styrelse som beslutar om en viss omvandling ska tillåtas eller ej. Styrelsen ska se till att all de medlemmar som har möjlighet att göra anspråk på en viss vindsyta ges möjlighet att lämna synpunkter när ett förslag som berör denna yta lämnas.

### Pris och teknisk basstandard

Eftersom vindsytorna endast erbjuds de medlemmar som bor närmast under vindarna, finns ingen fri marknad för budgivning. Priset för råtan sätts därför av styrelsen efter hörande av två av varandra oberoende värderingsmän. Det är styrelsens skyldighet att bevaka samtliga medlemmars intresse av en skälig och hög ersättning för de avyttrade ytorna. (Den juridiska komplikation som ligger i att föreningen ev först behöver köpa befintlig lägenhet för att sedan avyttra hela den sammanslagna ytan tillbaka till medlemmen kan ge skattekonsekvenser. Mot bakgrund av vid varje tidpunkt gällande skatteregler ska styrelsen efter samråd med berörd medlem i möjligaste mån tillse att sådana konsekvenser minimeras.)

Vid försäljningen avtalas om den minsta tekniska standard som omvandlingen ska ha vad gäller isolering, ventilation etc och att höga kvalitetskrav i övrigt ställs på genomförandet. Styrelsen äger rätt att avgöra om en tilltänkt konsult och/eller entreprenör ska tillåtas arbeta med föreningens fastigheter.

## **Grannsamverkan**

I varje trappuppgång kan flera medlemmar tänkas vara intresserade av samma eller överlappande vindsytor. Sådana oförenliga intressen ska i första hand lösas genom att de berörda grannarna går samman om ett gemensamt förslag, som styrelsen kan ta ställning till. Om flera förslag finns och ingen gemensam lösning kan uppnås, tar styrelsen ställning till vilket förslag som ska genomföras, om något. Vid en sådan bedömning spelar bland annat funktionalitet och det pris köparen är villig att erbjuda in. Se vidare under ”kriterier”.

## **Förråden**

Vid omvandlingen av vindar till boendeyta måste förråd flyttas eller slopas. Principen är att den som själv exploaterar vindsyta, automatiskt måste avstå från sitt vindsförråd. Genom ombyggnad av befintliga källarförråd så att fler men något mindre förråd skapas kan övriga som måste lämna sina vindsförråd ges nya förrådsutrymmen inom föreningen. De medlemmar som väljer att avstå från sitt vindsförråd på berörd yta kompenseras ekonomiskt genom en engångsersättning

## **Kulturella värden**

Föreningen värdesätter den fina miljö vi lever i och önskar ta största möjliga hänsyn till de krav detta ställer på omvandling av tak och fasader. Vi vill själv ta ansvar för att genomförandet av förändringar blir av hög kvalitet och i enlighet med myndigheternas krav.

## **Funktionalitet**

Att omvandla till boendeyta är inte enbart en fråga om kvadratmeter. En planerad sammanslagen lägenheten måste uppfylla elementära krav på funktionalitet.

## **Kriterier för styrelsens bedömning**

Vid bedömningen av om ett förslag ska godtas för genomförande eller ej ska styrelsen beakta följande:

- Den föreslagna lösningens funktionalitet
- Kulturella och estetiska värden
- Tekniska aspekter
- Berörda grannars synpunkter
- Förrådsfrågan
- Medlemmens tid som boende i föreningen
- Priset

Styrelsen kan besluta om att inte genomföra en omvandling, även om bygglov föreligger.

## **Arbetsgången**

För att genomföra windsombyggnationer gäller följande steg:

1. Den medlem som är intresserad kontaktar berörda grannar för att diskutera gemensamma intressen.
2. Medlemmarna kontaktar styrelsen för en preliminär diskussion baserad på skisser.
3. Medlemmen(arna) projekterar för bygglov och söker bygglov.

4. Medlemmen(arna) redovisar byggplaner för styrelsen och inhämtar dess synpunkter på konsulter och entreprenörer.
5. Styrelsen stämmer av med berörda grannar och inhämtar värdering och bestämmer pris.
6. Avtal om försäljning/köp av råyta tecknas.
7. Medlemmen(arna) handlar upp konsulter/entreprenörer och samråder med grannar och styrelse om genomförandet.
8. Byggnationen genomförs.
9. Styrelsen besiktigar det färdiga bygget och läser besiktningsprotokoll från entreprenadens slutbesiktning, innan råytan köpeavtalet fullföljs.

### **Andelstalen**

Fördelningen av föreningens kostnader baseras på det andelstal varje enskild lägenhet har. Om ytan för boende utökas måste den nya ytan få ett andelstal. Föreningen kommer att mäta upp och bestämma ett andelstal för samtliga de ytor som är möjliga att exploatera som boendeyta. Fördelningen av föreningens kostnader sker vid varje tidpunkt sedan på de ytor som faktiskt är boendeytor. Det betyder att winds- och källarytor som ännu inte omvandlats till bostäder lämnas utanför sammanräkningen, men att de förs in i beräkning i takt med att de exploateras. Därmed kommer månadsavgiften successivt att sänkas för varje ny yta som omvandlas.

## **Motioner och styrelsens yttrande över motionerna**

1. Underhåll Falugatan 18
2. Handläggning försäljning av marknära ytor
3. Hembud för marknära lokaler
4. Sophantering
5. Information till medlemmar
6. Städning
7. Gemensamhetslokalen och nytt kök
8. Underhållsplansen
9. Pingisbord

(1)

## Till Styrelsen för Humleboet 17

### **Motion gällande vad som omgående bör åtgärdas på fastigheten Falugatan 18.**

**Fasad mot gata:** puts, färg och ytterdörr omfattning åtgärdas. Nu är fasaden sämst underhållen på hela Falugatan.

**Trapphus:** är ej återställt efter den nya elinstallationen. Förhoppningsvis är kvalitén på nya elen tekniskt bra utfört, synbart/ estetiskt har installationen stora brister.

Skador på trappvägg i mitten 1/2 trappa är inte åtgärdad på minst 4 år, ej heller alla skador på golvsten och det i grunden vackra trapphuset är allmänt illa underhållt .

Ytterdörr behöver renoveras och entré.

Kodlåset verkar vara av dålig kvalité och är ofta sönderbruten. Finns bättre kvalité helt i metall, med bättre funktion och utseende

Namn lista på boende är borttagen, varför?

De gamla lysarmaturerna är renoverade vilket är positivt men uppsatta med enkla galvad skruv istället för mässing . De nya armaturerna mellan trapporna passar inte och ser ut att vara av undermålig kvalité.

**Innergården:** Innegårdsdel är mest ovårdad jämfört med övriga fastigheter som vetter mot gården. Dessa fastigheter tror jag har lejd trädgårdsskötsel. Jag föreslår att vi får extern hjälp. I våra redan jämförelsevis höga hyror borde detta ingå.

**Soprum:** Måste rustas upp både tekniskt och estetiskt. Många inklusive min fru undviker besök för att det är så snuskigt!

**Egna lägenheten nr 1:** är elinstallationen undermåligt utförd av bl.a. lärling som fick träna med följd sönderborrad puts samt utslagna teleledningar.

Stockholm 2008-11-03

Anders Kimby, Falugatan 18

113 32 Stockholm

[anders@kimby.se](mailto:anders@kimby.se)

**Styrelsen för BRF Humleboet 17:s svar på motion (nr 1)**  
**"Vad som omgående bör åtgärdas på fastigheten Falugata 18".**

1. **Fasad mot gata.** Renovering av denna fasad planeras med utgångspunkt från underhållsplanen.
2. **Trapphus.** Dessa renoveras/förbättras i två steg, dels i syfte att återställa trapphusen efter elrenoveringen, dels med utgångspunkt från underhållsplanen (gäller även ytterdörr).
3. **Trasigt kodlås** skall självklart åtgärdas, förbättringar av fastighetens skalskydd bör diskuteras under 2009.
4. **Namnlistan** sätts åter upp då uppgifter på de boendes namn inkommit från registret.
5. **Belysningsarmaturen** valdes med stor omsorg inför elrenoveringen, styrelsen beklagar om utformningen inte anses god av alla medlemmar.
6. BRF har hittills byggt **trädgårdsarbete** på medlemmarnas deltagande i vår- samt höststädning med visst stöd av inhyrd trädgårdskonsulent. Styrelsen stödjer inte en förändring av denna princip.
7. Det är även styrelsens uppfattning att detta **soprum** bör byggas om men har haft som avsikt att utföra detta arbete i samband med försäljning av marknära lokaler.
8. Klagan mot det företag vilket utfört **elarbeten** i de enskilda lägenheterna förs av var lägenhetsinnehavare för sig.

## Motion rörande styrelsens handläggning av våra lediga marknära lokaler under verksamhetsåret

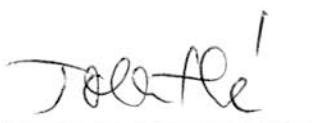
Föreningen har sedan början av verksamhetsåret 2006 haft möjlighet att upplåta ett antal före detta hyreslokaler med bostadsrätt. Den då avgående styrelsen hade under lång tid arbetat med att göra lokalerna fria från hyresgäster. Detta syftade till att balansera de utgifter som föreningen skulle få i samband med renoveringen av elstammarna. Detta sammanföll även lyckligt med den då starka bostadsmarknaden.

Vid början av verksamhetsåret 2007 fanns, utöver lediga lokaler i föreningen, tre giltiga bygglov för dessa; en detta skulle skapas på Rödabergsgatan 4 och två tvåor mot gården mot Hedmoratäppan, samt en etagelägenhet mot lilla gården. Då byggandet ej påbörjats skulle styrelsen söka förlängning av åtminstone ett av byggloven under detta verksamhetsår.

I intranätet och vid kontakt med styrelsen framkommer att ingen de aktuella lokalerna idag blivit såld ännu. Nu, mot bakgrund av en vikande bostadsmarknad, framstår det som att föreningen kan komma att få svårare att avyttra lokalerna som planerat och att inkomsten vid upplåtelse av ytterna med hög sannolikhet inte blir lika stor som det tidigare uppskattats. En annan fråga är hur det kommer sig att inte någon kortfristig hyresgäst kontrakterats för att försäkra föreningen om någon form av intäkt under tiden? Hur har styrelsen valt att prioritera lokalfrågan bland sina andra uppgifter när det dragit ut på tiden på detta sätt?

Jag yrkar på

- Att styrelsen i detalj redovisar de omständigheter och prioriteringar som medfört att föreningen idag ännu ej upplåtit de relevanta ytorna med bostadsrätt.
- Att styrelsen redovisar de ekonomiska effekterna av att upplåta lokalerna i dagens marknadsläge jämfört med när den tillträddes, inklusive bortfallet av hyresintäkter.
- Att styrelsen presenterar en handlingsplan för att på bästa sätt förvalta de marknära lokalernas värde framledes.



Jan Mathé  
Rödabergsbrinken 10  
Lgh 134 & 135

## **Styrelsens svar på motion (nr 2) från Jan Mathé angående handläggning av upplåtelse av marknära lokaler.**

I enlighet med tidigare stämmobeslut har styrelsen under förvåren 2008 kontaktat mäklare med ett erbjudande att genomföra försäljning av en av de marknära lokalerna på Hedemoratäppan. Tanken med att genomföra en försäljning (snarare än alla på en gång) var att genom ett pilotfall skaffa erfarenheter som skulle kunna vara gynnsamma för försäljningen av ytterligare ytor. Två mäklare intresserade sig för frågan och genomförde inledande arbete inför en försäljning. Under detta arbete framkom att bågge mäklarna önskade att förening skulle ha infört andelstal som gällde den aktuella ytan, innan en försäljning kunde ske. Styrelsen vände sig då omgående till föreningens ekonomiska förvaltare ISS och beställde en omräkning av andelstalen innefattande samtliga potentiella ytor för försäljning. Styrelsen bedömer det som gynnsamt för föreningen, att i ett slag lösa andelstalsfrågan vid en föreningsstämma, för att sedan kunna fortsätta försäljningen av ytor utan det dröjsmål som skulle kunna bli fallet om varje försäljning skulle bromsas av en procedur kring andelstal. Den vid varje tidpunkt gällande fördelningen av avgifter kan ske med endast utnyttjade ytor som bas. I praktiken innebär detta att varje ny försäljning kommer att minska avgiften för redan befintliga medlemmar.

Som grund för omräkningen av andelstalen genomförde föreningen en uppmätning av ytor möjliga för försäljning. Denna uppmätning lämnades till ISS som underlag för nya andelstal. Dessvärre avled under tidig höst den handläggare på ISS som hade specialkompetens på området och trots upprepade påstötningar från styrelsen har inte någon ersättare ännu utsetts. Det är givetvis frustrerande att denna fråga av ovan redovisade skäl dragit ut på tiden, men styrelsen anser att den valda strategin är riktig och att ISS inom kort kommer att kunna leverera de beställda andelstalen, och därmed tillåta att arbetet med försäljningarna kan återupptas.

Genom ovanstående redovisning anser styrelsen motionens pkt 1 besvarad.

Under motionens pkt 2 önskar motionären att styrelsen redovisar de ekonomiska konsekvenserna av förseningarna i försäljningen av marknära ytor. Styrelsen menar att en sådan redovisning, rimligen måste späcka över en betydligt längre tidsperiod än ett enskilt eller ens två verksamhetsår. Vi vet ännu inte det ekonomiska utfallet, totalt sett, eftersom ingen försäljning ägt rum. Styrelsen menar vidare att det alltid är vanskligt att förutse svängningar i konjunkturer och marknader. Det var exempelvis omöjligt för den tidigare styrelse som motionären hänvisar till, att förutse den dramatiska uppgången i marknadspriser som följde på den uppgörelse om 13tkr/kvm som man träffade för försäljning av råyta för en sammanslagning 2005. Hade försäljningen ägt rum två år senare hade priset sannolikt varit det dubbla och föreningens medlemmar totalt sett gynnats. Nu har köparen dragit sig ur affären på grund av flytt, vilket öppnar för ett bättre pris framöver. Styrelsen menar att den ekonomiska effekten av samtliga styrelsens beslut framgår av redovisningshandlingar och av förklaringar i samband med föreningsstämma eller vid den öppna delen av styrelsemötena. Någon särskild redovisning av just lokalförsäljningen med dess ännu ej kända effekter av framtida försäljning är inte möjlig.

Styrelsen yrkar avslag på motionens pkt 2

I motionens sista pkt (3) yrkar motionären på att styrelsen presenterar en handlingsplan.

Det framgår av ovanstående att en handlingsplan redan finns. I ett första moment önskar styrelsen dock att föreningen antar ett måldokument som kan fungera som styrdokument i komplexa beslutslägen. Samtidigt vill styrelsen ha stämmans synpunkter på policy för exploatering av vindarna. Tanken är att dessa båda dokument ska vara vägledande och stödjande i arbetet med att sälja marknära ytor för bostadsändamål eller som bostadskomplement. Handlingsplanen för dessa försäljningar bygger som framgått på en process där först andelstalen fastställs (vintern 08/09). Sedan genomförs en pilotförsäljning för att vinna erfarenhet (våren 2009), och därefter, efter utvärdering av pilotförsäljningen, erbjuds samtliga aktuella marknära ytor till försäljning. Styrelsen räknar med att det kan ta upp till ett år innan den sista fasen kan påbörjas.

Styrelsen anser att motionens pkt 3 därmed är besvarad.



081105

## Motion rörande principerna för upplåtelse av marknära lokaler med bostadsrätt

Föreningen har möjlighet att upplåta ett antal före detta hyreslokaler med bostadsrätt. Dessa ytor kan i vissa fall bli nya ettor eller tvåor och i andra eventuellt ingå som utbyggnad av en redan befintlig bostadsrätt.

Föreningen har i många år uttryckt en vilja och strävan efter att underlätta ett långsiktigt boende i föreningen. När ytorna ovan erbjuds på öppen marknad finns en möjlighet även för boende i föreningen att förvärva någon av dessa.

I flera andra bostadsrätsföreningar föreningar i liknande situation tillämpas en så kallad ”hembudsprincip”. Detta innebär att vid en avslutad budgivning, om en medlem i förening kan matcha högsta bud ges prioritet till föreningsmedlemmen framför en extern budgivare. Särskilt i vår förening, där omsättningen av boende i våra många små lägenheter är stor, förefaller det i föreningens intresse att underlätta för medlemmar att bo kvar. Ett sätt att göra detta vore om våra före detta hyreslokaler kunde bli utbyggander eller komplement till redan existerande bostäder inom föreningen.

Mervärdet i att nyttja denna princip är således att föreningen *utan minskad upplåtelseintäkt* kan underlätta ett långsiktigt boende i föreningen och öka mångfalden i boende i vår fastighet.

Jag yrkar på

- Att föreningsmedlemmar ges prioritet till att förvärva av lokaler i föreningen enligt ovan genom tillämpning av en så kallad ”hembudsprincip” grundad på marknadsvärdet.



Jan Mathé  
Rödabergsbrinken 10  
Lgh 134 & 135

## **Styrelsens svar på motion 3: Principerna för upplåtelse av marknära lokaler med bostadsrätt**

Vid förra årets stämma avslogs motionen om tillämpning av s k *hembudsprincip* med motiveringen att all försäljning enligt tidigare stämmobeslut ska ske på öppna marknaden och med hjälp av mäklare.

En annan aspekt är att en komplicerad situation uppstår vid en sådan princip, om flera medlemmar matchar högsta bud och önskar nyttja hembudsrätten.

**Styrelsen yrkar avslag.**

En viktig fråga att analysera är, om främjandet av det kooperativa boendet, med möjlighet till kvarboende som ett av flera delmål, kan skiljas från bostadsrätsföreningens långsiktiga ekonomiska mål och ansvar.

Styrelsen välkomnar en diskussion på stämman.

20081109

### Motion om soprum med källsortering

I samband med att bygglovshandlingar för bostäder projekterades ritades också ett nytt källsorteringsrum invid Hedemoratäppan. Rummet var avsett att tjäna för olika slag av inte skrymmande sopor; såsom hushållssopor som fraktionssorterats som hushållssopor, tidningar, papper, kartong plast, metall, glas, glödlampor, batterier, teknik osv.

Rummet projekterades i samråd och samverkan med kommunens sophanteringsgrupp. God miljöhänsyn och en förbättrad sophantering för de boende och en skonsammare arbetsmiljö för sopåkarna var målet.

Rummet var planerat och placerat så att det lätt kunde nås direkt och utifrån utan störande trappor och för sopåkarna skulle arbetet underlättas i märkbar omfattning.

Bygglov gavs i samma paket som det för bostäder invid Hedemoratäppan.

Jag har under en längre tid noterat att källsorteringen sannolikt löses på annat sätt än vad styrelsen rekommenderar. Via lappar på soprumsdörren invid Rödabergsgatan 4 hänvisar styrelsen oss boende till bl.a. Vanadisberget.

Jag håller det för sannolikt att de boende inte samlar på sig föremål för att sedan gå, cykla ta bussen eller ta en taxi till sopcentralen i Vanadisberget.

Ikväll då jag skulle kasta hushållssopor i det lilla soprummet vid Hedemoratäppan blev jag än mer stärkt i min uppfattning då jag i det lilla soprummet bl.a. såg en hel väggarmatur med skärm och mässingsdetaljer i en av sopsäckarna.

Belysningsarmaturen kommer att visas upp på årsmötet.

### Yrkande

Styrelsen får i uppdrag att snarats se till att ett källsorteringsrum, i enlighet med erhållet bygglov, byggs.

Med vänliga hälsningar  
Ylva Larsson fd styrelsemedlem



## Motionssvar – motion nr. 4 (om soprum)

En förbättrad sophantering är prioriterad. Föreningen har idag två soprum (vid Hedemoratäppan och Rödabergsgatan 4). Soprummet på Rödabergsgatan är något större och här finns idag även möjlighet till glas-återvinning (tidigare fungerade detta soprum även som grovsoprum). Det är styrelsens uppfattning att hanteringen i båda soprummen måste göras mer effektiv och hygienisk. Då idag ingen kostnadsuppskattning finns för ett nytt källsorteringsrum på Hedemoratäppan, och en anpassning av Rödabergsgatan 4 eventuellt skulle kunna göras för detta ändamål anser styrelsen att vi behöver ta ett helhetsgrepp på sophanteringsfrågan. I detta måste de ekonomiska konsekvenserna, inklusive eventuellt behov av ytterligare banklån, utredas. I det fall att soprummet på Rödabergsgatan 4 kunna byggas om i samband med att den mindre angränsande lokalens omvandlas till bostad skulle finansieringsfrågan vara lättare att lösa.

Styrelsen yrkar på att motionen i dess nuvarande form avslås, men att styrelsen istället får uppdraget att snarast utreda olika alternativ för att förbättra föreningens sophantering inklusive bedömning av ekonomiska konsekvenser. I detta ska även en plan för att förbättra hygienen/hanteringen vid Rödabergsgatan 4 presenteras.

20081108

## Motion om information

Humleboet 17 har en lång och stolt buren tradition som kooperativ förening och vår kära bostadsrättsförening firar inom kort 85 årsjubileum.

Vårt boende har genom åren präglats av dialog och kommunikation. Allt från intern egenproducerad tidning till jubileumsskrifter har iordningställts och delats ut till alla boende. En boendepärn har utformats som följer lägenheterna osv.

Under de senaste åren har dock informationen gradvis tunnats ut.

Med stigande oro noterar jag att informationen nu endast ges via intranätet på hemsidan. (Anslag på anslagstavlor har endast kommit på plats då bristen på detta helt nyligen påtalats.) Oroande är också att underhållsplanen inte delats ut så att alla kan ta del av den och eventuellt tillföra kommentarer eller information av väsentlig betydelse som hör samman med mångårig kunskap om fastigheten.

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att ständigt arbeta för gemenskap och delaktighet och att alla ska kunna nås av information. Vi kan inte heller kräva att alla ska ha datorer och Internetuppkoppling. Viss information är av så väsentlig kooperativ art att den bör delas ut i brevlådorna till var och en. Hit hör till tex underhållsplanen.

### Yrkande

1.

Styrelsen återgår till att anslå information på anslagstavlor i entréhallar och i tvättstugor. Parallelt kan med fördel information läggas in på hemsida och intranät.

2.

Styrelsen delar ut vitala styrdokument såsom underhållsplan o likn till alla boende i deras brevinkast.

Med vänliga hälsningar  
Ylva Larsson fd styrelsemedlem



## Motionssvar – motion nr. 5 (om information)

1. Styrelsen håller med om att informationsutväxlingen kan bli bättre i dessa fall och yrkar på bifall.
2. Styrelsen har under året i de boendes brevlådor delat ut information om föreningens ekonomi, ”vindsprojektet” samt förtydligade trivselregler. Styrelsen uppskattar synpunkter från de boende på vilken typ av övrig information som efterfrågas och yrkar på bifall.

(6)

20081108

## Motion om städning

Rena miljöer i tvättstugor och gemensamma utrymmen som trapphus och korridorer är av central betydelse i vår boendemiljö. Särskilt viktigt är det att hålla undan då vi av sparsamhetsskäl valt att ha en tämligen snålt hållen och enkel miljö med betonggolv, råa eller grova väggytor osv. När det blir smutsigt så sänks intrycket av kvalitet av dessa skäl väldigt snabbt.

Sedan sensommaren har ingen trapphusstädning utförts i våra trapphus och gemensamma utrymmen och information om att styrelsen tagit beslut om att genomföra en ny upphandling av städentreprenör saknades.

Under en längre tid städade jag själv i trapphuset och noterade att tvättstugor och gemensamma utrymmen blev mer och mer smutsiga. Tvättstugan var till slut lika illa där än som det intilliggande cykelrummet. Rune Andersson och jag har städat undan det värsta men hinner inte med allt.

Då problem uppkommer vid upphandlingen kan man ordna en tillfällig städning. Styrelsen kan då tex rycka in eller medlemmar kan aktiveras för dessa så viktiga uppgifter.

Humleboet saknar ett städrum och har därför tidigare handlat upp städare som tar med städutrustning till platsen. Nu verkar det som om den lilla tvättstugan blivit städdepå. Föga lämpligt då det ska tvättas och vikas tvätt i samma rum.

Tidigare har de gemensamma utrymmena städats i samband med städdagarna. Dammsugning och avtorkning har skett med hjälp av de boendes insatser. Privata dammsugare har använts osv. och det har gett ett gott varaktigt resultat.

## Yrkande

1. Styrelsen informerar föreningens medlemmar då städupphandling görs och tidsplan för denna. Även information om förändringar inom pågående avtal skall nå medlemmarna.
2. Styrelsen ska informera på föreningens anslagstavlor om vilket företag som städar och på vilka dagar/tider det görs. Städningens olika moment ska också redovisas.
3. Humleboet köper två fastighetsdammsugare, en till vardera gården för fastighetsstädning av korridorer i källare och på vindar, cykelrum, torkrum, elcentraler och gemensamhetslokal mm. Dammsugarna används bl.a. vid städdagarna.
4. Tvättmedels- och sköljmedelsfack i tvättmaskinerna rengörs regelbundet för att avlägsna mögel för att undvika att det blandas in i de nytvättade kläderna. Rune vet hur man gör.
5. Tvättstugorna skall inte användas som städrum och städdepåer.

Med vänliga hälsningar  
Ylva Larsson fd styrelsemedlem

## Motionssvar – motion nr. 6 (om städning)

1. Styrelsen håller med om att informationsutväxlingen kan bli bättre i dessa fall och yrkar på bifall.
2. I avtalet med nuvarande städentreprenör åligger det entreprenören att sätta upp anslag i varje port där det står angivet vilken veckodag som städning utförs. Städningens olika moment finns i dagsläget inte med men styrelsen ämnar fråga entreprenören om detta tillägg är möjligt. Ett komplett städschema för samtliga utrymmen kommer att finnas tillgängligt på föreningens intranät.
3. Styrelsen yrkar på bifall men vill näja sig med en damsugare i steg ett som förvaras i Rune Anderssons förråd p.g.a. stöldrisk.
4. Denna uppgift ingår i städentreprenörens åtagande vid den månatliga städningen av tvättstugorna.
5. Styrelsen yrkar på bifall och konstaterar att det mestadels inte är föreningens städutrustning som förvaras där. Nuvarande städentreprenör har med sig all utrustning och har dessutom har tillgång till ett städförråd i föreningens lokaler. Styrelsen tycker dock att viss städutrustning kan vara motiverad så att de som använder tvättstugorna kan snygga upp efter sig. Denna utrustning skall förvaras på lämpligt sätt och märkas. Styrelsen skall tillse att så blir fallet och att resterande städutrustning försvinner från tvättstugorna.

(2)

20081108

## Motion om gemensamhetslokal och nytt kök

Vid minst två på varandra följande årsmöten har föreningen uppdragit åt styrelsen att renovera gemensamhetslokalen och bygga det nya kök som finns planerat och kostnadssatt. En arbetsgrupp har utsetts och en kostnadsram och budgetutrymme i föreningens årsredovisning har getts och antagits av stämman.

Intill dags dato har inget hänt och ingen verkar kunna ge en entydig information om varför köket inte finns på plats. Än mindre finns en uppdaterad tidsplan.

En förväntad och beslutad kvalitetshöjning såsom här en utebliven renovering och ett uteblivet kök är en betydande kvalitetsförändring i boendemiljön.

Jag hoppas nu på att styrelsen tar tag i frågan på stundande årsmötet i dec 2008.

### Yrkande

1.

Styrelsen skall löpande informera föreningens medlemmar om avsteg från stämmobeslut och redovisa motiv för dessa.

2.

Styrelsen ska höra medlemmarnas åsikt om betydande avsteg från stämmobeslut kan anses vara skäliga och motiverade innan sådana görs.

Med vänliga hälsningar  
Ylva Larsson fd styrelsemedlem



## **Svar på motion nr 7 ang Gemensamhetslokal och nytt kök**

Under våren rådde osäkerhet om slutavräkningens storlek för elrenoveringen. Styrelsen valde därför att tillfälligt avvaka med de utgifter vi kunde, däribland köksrenoveringen i gemensamhetslokalen. Genom regelbunden sammanfattning av styrelsemötena i trapphusen hade detta kunnat kommuniceras tydligare, vilket styrelsen beklagar. Elrenoveringen är nu som berättas om i årsredovisningen avslutad och slutavräkning löst till ett för föreningen tillfredsställande belopp.

Under hösten har styrelsen vid upprepade tillfällen skärpt reglerna vid nyttjande av gemensamhetslokalen på grund av störande ljud till intilliggande lägenheter. Styrelsen välkomnar därför nu en diskussion kring utformning av gemensamhetslokalen och att den arbetsgrupp som bildats leder arbetet under 2009.

1. Styrelsen yrkar på bifall.
2. Styrelsen yrkar på bifall.

20081108

## Motion om underhållsplan

Ett för föreningen viktigt styrdokument har tagits fram och detta digra arbete bör uppmärksamas och implementeras bland de boende.

Jag önskar därför att styrelsen bjuder in till genomgång och att tid för att ställa frågor och göra kommentarer också finns.

Här några reflektioner;

Det stora aktivitetsblocket för 2008 är anslående och förtjänar en föertydligande redovisning. Rubriken över stapeldiagrammet anger underhåll. Detta kan bli missvisande då underhåll inte gör det möjligt av lägga aktiviteter som investering för avskrivning.

Det verkar saknas en uppgift om den Lilla gården fasadrestaurering som gjordes på 1980-talet.

Den läckande husgrundens har sannolikt mer att göra med en dagvattenbrunn och vattenförande marklager. Läckaget är mycket gammalt och fanns innan träden planterades.

Humleboet 17 har ett varumärke att skydda. Underhållplanen bör därför tydligt höra hemma inom Brf Humleboet 17. ISS-loggan bör därför förslagsvis utgå och ersättas med att ISS namnges som konsult inne i dokumentet.

## Yrkande

1.

Styrelsen redovisar underhållsplanen för medlemmarna

2.

Styrelsen låter underhållsplanen gå på remiss hos de medlemmar som har god och mångårig kännedom om fastigheten.

3.

Omslaget på Underhållsplanen omarbetas så att Humleboet 17 framstår som fastighetsägare och upphovsperson.

Med vänliga hälsningar

Ylva Larsson fd styrelsemedlem



## Motionssvar – motion nr. 8 (underhållsplan)

Styrelsen välkomnar medlemmars delaktighet i anpassning och implementering av underhållsplanen, och yrkar på bifall. Ett första steg föreslås blir en informationskväll om underhållsplanen.

(9)

Stockholm 8/11-08

Motion till Humleboets årsstämma 9 december 2008.

**Motionär: Anders Eriksson, Rödabergsbrinken 12, 1tr, lgh nr 118**

**BETR. NYTT PINGISBORD I GEMENSAMHETSLOKALEN**

Det befintliga pingisbordet i gemensamhetslokalen är uttjänt och trasigt. Det rasar ofta när man ska fälla ihop det och är därför svårt att flytta. Det rasar också lätt om man stöter till det när man spelar, vilket kan vara farligt, inte minst för barn. Om det finns fler än jag i föreningen som är intresserade av att ha ett pingisbord i gemensamhetslokalen, så föreslår jag därför att man köper ett nytt. Jag tycker då att man ska satsa på ett slitstarkt bord i mellanprisklass, vilket skulle kosta ca 5000 kronor inklusive nät. Den bästa återförsäljaren av pingisbord i vårt närområde heter TTEX och ligger på Upplandsgatan 39. ([www.ttex.se](http://www.ttex.se)) Där kan man få bra råd och och tips om vilket bord man bör välja. Jag har själv spelat pingis på tävlingsnivå och kan, om föreningen tycker förslaget är intressant, vara till viss hjälp vid val av nytt pingisbord till gemensamhetslokalen.

Vänliga hälsningar

Anders Eriksson

## **Svar till motion nr 9 från Anders Eriksson ang nytt Pingisbord**

Styrelsen håller med Anders om att ett nytt Pingisbord bör införskaffas till bästa pris. I första hand bör andrahandsmarknaden undersökas annars från ovan föreslagna butik eller liknande.

Styrelsen tar gärna hjälp från Anders Eriksson för inköp av ett nytt bord.