



Bostadsrättsföreningen

Stormhatten

ÅRSMÖTESHANDLINGAR

Ordinarie föreningsstämma 2021



Varmt välkommen!

Tisdag 8 juni kl 18:00. Plats: ute på gården.

Innehåll:	Sid
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning.....	5
Noter	8
Revisionsberättelse.....	12
Arvoden	13
Valberedningens förslag	14
Verksamhetsplan	15
Budget	16
Inkommen motion	17
Förslag till ändring av stadgar	18

Brf Stormhatten

Org.nr. 793200-0321

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse:

Joakim Larsson	ordförande
Lena Sundin	vice ordförande
Örjan Odén	sekreterare
Bo Berglund	vice sekreterare
Joakim Nilsson	ledamot
Johan Loo Larsson	suppleant

Revisorer

Per-Erik Björk	ordinarie
Susanne Hellström	ordinarie
Annelie Nordkvist	suppleant

Valberedning:

Bo-Örjan Försth och Lena Sundin

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2020-06-17.

Styrelsen har hållit 9 sammanträden och 9 arbetsmöten under året.

Föreningen äger fastigheten Stormhatten 4 med därpå uppförda bostadshus innehållande

116 lägenheter varav	2 st 1 rum med	kökskåp
	19 st 1 rum med	kök
	59 st 2 rum med	kök
	27 st 3 rum med	kök
	9 st 4 rum med	kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total yta av lägenheter och uthyrningsbara lokaler uppgår till 6 647 m².

Föreningens säte är Östersunds kommun.

Personal

Vicevärdens uppgifter har utförts av Margareta Fastesson och Joakim Nilsson.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen 2020 har utförts av Deloitte AB och Riksbyggen, båda Östersund.

Fastighetsskötsel

Under 2020 har HSB anlåtats som fastighetsentreprenör och Mellansvenska Städ AB för trappstädning.

Brf Stormhatten

Org.nr. 793200-0321

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Markarbeten Skanska, gräsmatta, lagning asfalt m.m kostnad 198 700 kr.

* Inköp parkgrill med tillbehör, Söve AB, kostnad 30 250 kr

* Radonmätning Ocab kostnad 13 624 kr.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på verksamheten. Föreningen följer Folkhälsomyndighetens riktlinjer. Brf Stormhatten har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Resultat m.m

Årets resultat landar på + 482 898 kr. Kassaflöde 2020 är positivt med 640 188 kr.

Medlemsinformation

6 nummer av Bo-Info har getts ut till medlemmarna under 2020.

Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 580 456	4 571 657	4 556 619	4 571 806
Resultat efter finansiella poster	552 234	947 384	-11 348	633 071
Soliditet (%)	9,19	7,35	4,20	4,41
Balansomslutning	26 904 940	27 052 284	26 461 705	27 005 977
Kassalikviditet (%)	388,09	260,45	236,52	214,64

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	210 300	223 860	440 000	7 000 000	-5 883 632
Årets resultat					482 898
Belopp vid årets utgång	210 300	223 860	440 000	7 000 000	-5 400 734

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat -5 883 632

Årets resultat 482 898

-5 400 734

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning -5 400 734

-5 400 734

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Stormhatten

Org.nr. 793200-0321

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 580 456	4 571 657
Övriga rörelseintäkter		8 464	1 304 390
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 588 920	5 876 047
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 511 582	-2 579 648
Övriga externa kostnader	4	-180 790	-284 939
Personalkostnader	5	-216 958	-240 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-821 210	-812 782
Kostnader av engångskaraktär	6	-76 021	-746 117
Summa rörelsekostnader		-3 806 561	-4 663 938
Rörelseresultat		782 359	1 212 109
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 125	-264 725
Summa finansiella poster		-230 125	-264 725
Resultat efter finansiella poster		552 234	947 384
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till inre reparationsfond		-69 336	-69 336
Summa bokslutsdispositioner		-69 336	-69 336
Resultat före skatt		482 898	878 048
Årets resultat		482 898	878 048

Brf Stormhatten

Org.nr. 793200-0321

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	7	22 609 391	23 388 292
Inventarier, verktyg och installationer	8	173 462	215 771
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 782 853</u>	<u>23 604 063</u>
Summa anläggningstillgångar		22 782 853	23 604 063

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		54 266	59 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		280 156	241 433
Summa kortfristiga fordringar		<u>334 422</u>	<u>300 744</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		3 787 665	3 147 477
Summa kassa och bank		<u>3 787 665</u>	<u>3 147 477</u>

Summa omsättningstillgångar		4 122 087	3 448 221
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		26 904 940	27 052 284
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Brf Stormhatten

Org.nr. 793200-0321

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		210 300	210 300
Uppskrivningsfond		7 000 000	7 000 000
Reservfond		223 680	223 680
Fond för yttre underhåll		440 000	440 000
Summa bundet eget kapital		<u>7 873 980</u>	<u>7 873 980</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 883 632	-6 761 680
Årets resultat		482 898	878 048
Summa fritt eget kapital		<u>-5 400 734</u>	<u>-5 883 632</u>

Summa eget kapital

		2 473 246	1 990 348
--	--	-----------	-----------

Avsättningar

Inre reparationsfond	9	<u>830 368</u>	<u>779 742</u>
Summa avsättningar		830 368	779 742

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>22 539 181</u>	<u>22 958 275</u>
Summa långfristiga skulder		22 539 181	22 958 275

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		406 156	406 384
Leverantörsskulder		254 841	509 991
Skatteskulder		1 880	0
Övriga skulder		354 281	348 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>44 987</u>	<u>59 482</u>
Summa kortfristiga skulder		1 062 145	1 323 919

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		26 904 940	27 052 284
--	--	-------------------	-------------------

Brf Stormhatten

Org.nr. 793200-0321

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		782 359	1 212 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		821 210	798 661
Erlagd ränta		-230 125	-264 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>1 373 444</u>	<u>1 746 045</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-33 678	68 728
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-255 150	60 879
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-6 396	27 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>1 078 220</u>	<u>1 902 838</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	7	0	-760 290
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	0	-121 626
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	17 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-864 066</u>
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-228	0
Amortering långfristiga lån		-419 094	-406 384
Utbetalning inre reparationsfond		-18 710	-38 486
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-438 032</u>	<u>-444 870</u>
Förändring av likvida medel		640 188	593 902
Likvida medel vid årets början		3 147 477	2 553 575
Likvida medel vid årets slut		<u>3 787 665</u>	<u>3 147 477</u>

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	10-50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Rörelsens intäkter	2020	2019
Avgift bostadsrätt	4 355 312	4 344 692
Hysesintäkter lokaler	24 144	24 140
Hysesintäkter p-plats	165 400	166 025
Hysesintäkter förråd	27 500	27 200
Hysesintäkter garage	8 100	9 600
Reavinst inventarier	0	14 121
Resultat försäljning av lägenhet	0	1 290 269
Övriga ersättningar och intäkter	8 464	0
	<hr/> 4 588 920	<hr/> 5 876 047

Not 3 Fastighetskostnader	2020	2019
Vatten/avlopp	223 961	202 161
Fjärrvärme	641 772	827 030
Elförbrukning	310 225	380 158
Återdebiterad el	-58 421	-82 432
Renhållning	153 923	147 148
Rep & underhåll	289 406	120 380
Försäkringar	114 565	106 165
Avgift Comhem Tv	87 418	75 806
Fastighetsskatt/-avgift	166 385	160 405
HSB Fastighetsskötsel enligt avtal	306 584	338 116
HSB Rep & underhåll	172 552	338 116
Trappstädning	103 212	105 332
	<hr/> 2 511 582	<hr/> 2 718 385

NOTER

Not 4 Övriga externa kostnader	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	6 778	9 343
Möteskostnader	21	3 091
Kontorskostnader	8 206	15 281
Telefonkostnader	5 254	5 128
Ekonomisk förvaltning	106 250	104 000
Föreningsavgifter	7 910	14 573
Our Energy el-administration	20 776	20 776
Övriga främmande tjänster	10 500	104 750
Bankkostnader	5 317	3 218
Övriga kostnader	9 778	4 779
	<hr/> 180 790	<hr/> 284 939

Not 5 Personal	2020-12-31	2019-12-31
Arvode vicevärd	108 000	108 000
Arvode styrelse/revisor	65 550	82 900
Semesterlön	12 960	13 140
Lagstadgade sociala avgifter	29 198	36 112
Övriga personalkostnader	1 250	100
	<hr/> 216 958	<hr/> 240 252

Not 6 Kostnader av engångskarraktär	2020	2019
Kostnader av engångskarraktär 2019 och 2020 avser värme & ventilation	76 021	746 117

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 7 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 945 923	38 185 633
Inköp	0	760 290
Försäljningar/utrangeringar	-3 907 161	0
Utgående anskaffningsvärden	35 038 762	38 945 923
Ingående avskrivningar	-22 557 631	-21 788 246
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	3 907 161	0
Årets avskrivningar	-778 901	-769 385
Utgående avskrivningar	-19 429 371	-22 557 631
Ingående uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Utgående uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Redovisat värde	22 609 391	23 388 292
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	18 200 000	18 200 000
Byggnader	49 205 000	49 205 000
	67 405 000	67 405 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	993 396	909 270
Inköp	0	121 626
Försäljningar/utrangeringar	0	-37 500
Utgående anskaffningsvärden	993 396	993 396
Ingående avskrivningar	-777 625	-767 999
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	33 771
Årets avskrivningar	-42 309	-43 397
Utgående avskrivningar	-819 934	-777 625
Redovisat värde	173 462	215 771
Not 9 Inre reparationsfond	2020-12-31	2019-12-31
Ingående fond	779 742	748 892
Årets uttag	-18 710	-38 486
Årets avsättning	69 336	69 336
Utgående fond	830 368	779 742

Brf Stormhatten

Org.nr. 793200-0321

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än 5 år	20 914 557	21 332 739

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 207 000	25 207 000

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

ÖSTERSUND 2021-05-21



Joakim Larsson

Bo Berglund



Joakim Nilsson

Örjan Oden



Lena Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2021-05-23



Per-Erik Björk



Susanne Hellström

Revisionsberättelse

Till årsmötet för Brf Stormhatten

Vi har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Stormhatten för perioden 2020-01-01—2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad kunna försäkra oss om att balans- och resultaträkningen inte innehåller väsentliga fel. I vår revision har vi granskat ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i balans- och resultaträkningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i Brf Stormhatten för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot Brf Stormhatten. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Resultat- och balansräkningen ger en rättvisande bild av Brf Stormhattens ekonomiska ställning och har skett i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att medlemmarna fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Brf Stormhatten och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Östersund den 23:e maj 2021



Per-Erik Björk

Revisor



Susanne Hellström

Revisor

FÖRSLAG TILL ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/SUPPLEANTER

Valberedningens förslag: oförändrat

FÖRSLAG TILL ARVODEN FÖR STYRELSE, REVISORER, VALBEREDNING

Förtroendeuppdrag/uppgift	Nuvarande arvoden	Valberedningens förslag 2021
1. Styrelsens ledamöter/suppleanter	600 kr per protokollfört möte	oförändrat
2. Mötesordförande	250 kr per protokollfört möte	oförändrad
3. Protokollskrivare	250 kr per skrivet protokoll	oförändrat
4. Revisorer	4 000 kr per revision att dela på	oförändrat
5. Valberedningens ledamöter	4 000 kr per valberedning att dela på	oförändrat

VAL TILL STYRELSE, REVISORER, VALBEREDNING

Förtroende- uppdrag	Nuvarande innehavare	Mandat- period	Nominerad/ställer upp för omval	Valberedningens förslag
Styrelse:				
Ordförande	Joakim Larsson	2021-2023	Joakim Larsson	Joakim Larsson
Sekreterare	Örjan Odén	2020-2022	ett år kvar av mandatet	
3 Ordinarie	Joakim Nilsson	2020-2022	ett år kvar av mandatet	
styrelse-	Bo Berglund	2020-2022	ett år kvar av mandatet	
ledamöter	Lena Sundin	2021-2023	Lena Sundin	Lena Sundin
1 styrelse- suppleant	Johan Loo Larsson	2021-2022	Johan Loo Larsson	Johan Loo Larsson
Revisorer:				
2 ordinarie	Per-Erik Björk	2021-2022	Per-Erik Björk	Per-Erik Björk
revisorer	Susanne Hellström	2020-2021		Merethe Eidissen
Revisors- suppleant	Annelie Norkvist	2020-2021		Niclas Sundström
Valberedning:				
	Lena Sundin	2021-2022	Lena Sundin	Lena Sundin
3 ordinarie	Emil Hugoh	2020-2021		Eva-Karin Lindström
	BoÖrjan Försth	2020-2021	BoÖrjan Försth	Jonas Lindgren

Förslag till Verksamhetsplan för år 2021

Styrelsens förslag till underhållsinvesteringar för verksamhetsåret 2021

- Utemiljön; Fortsatt översyn av utemiljön.
- Uppfräschning av miljöhuset.
- Åtgärder för att sänka radonhalterna.
- I övrigt- akuta underhållsåtgärder samt planerat underhåll enligt underhållsplan för verksamhetsåret 2021.

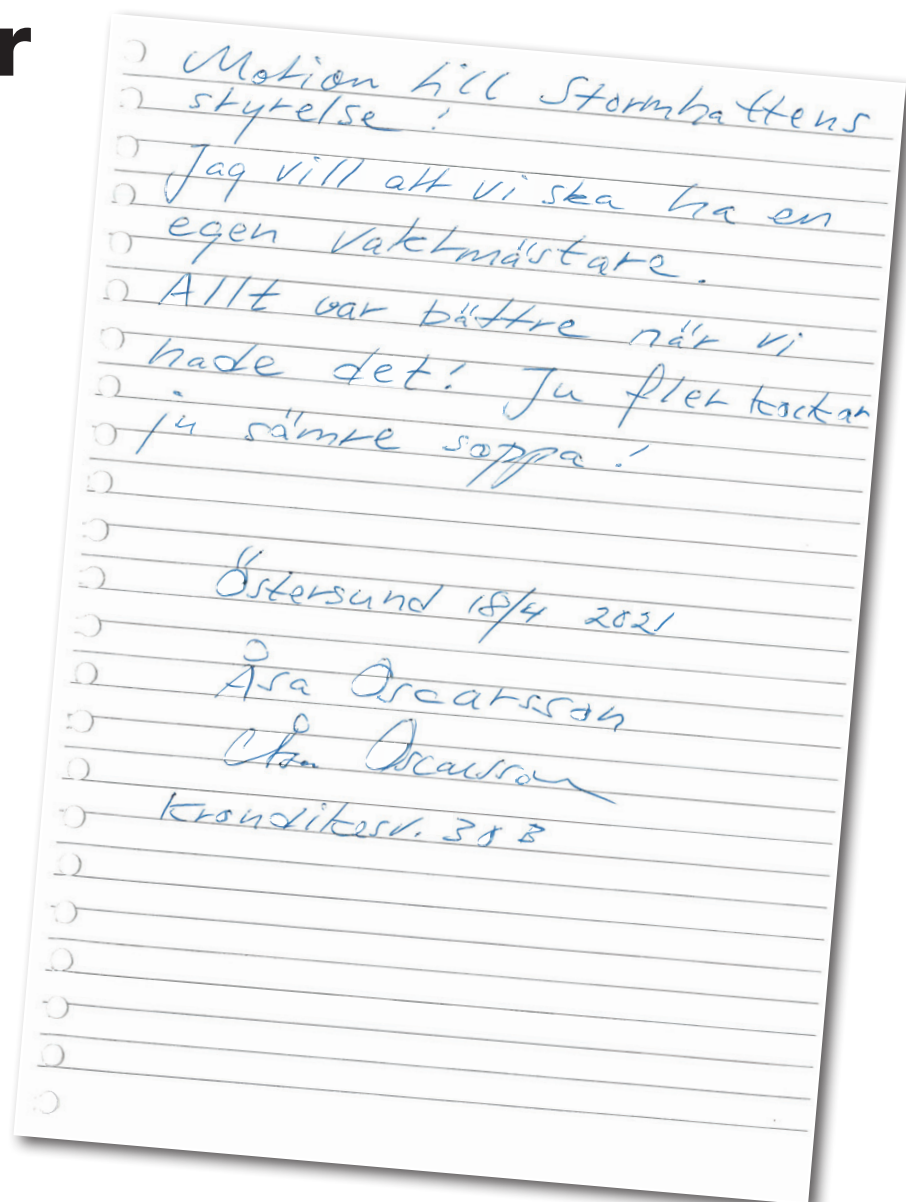
Styrelsens förslag till mötesordning för verksamhetsåret 2021

Styrelsemöte	2021-01-19	
Arbetsmöte HSB	2021.02-03	Willy
Arbetsmöte Miljöhus	2021-02-10	Daggkåpan
Arbetsmöte	2021-02-16	Margaretha
Styrelsemöte	2021-02-23	
Styrelsemöte	2021-03-31	
Styrelsemöte	2021-04-28	
Styrelsemöte	2021-05-11	
Arbetsmöte Årsstämma	2021-05-18	
Arbetsmöte Energikontoret	2021-05-24	Fredrik Alm
Ordinarie förenings- stämma/Årsmöte	2021-06-08	
Konstituerande styrelsemöte	2021-06-08	Konstituering av styrelsen.
Styrelsemöte	2021-08-17	
Styrelsemöte	2021-09-21	
Styrelsemöte	2021-10-19	
Styrelsemöte	2021-11-23	
Styrelsemöte	2021-12-14	

Brf Stormhatten
793200-0321

	Jämförelse budget mot utfall 2020			210304	210304
	UTFALL	BUDGET	AVVIKELSE	BUDGET	BUDGET
	2020	2020	2020	2021	2022
INTÄKTER					
3610 Avgifter bostadsrätter	4 355 312	4 323 560	31 752	4 323 500	4 323 500
3611 Hyresintäkter lokaler	24 144	24 140	4	24 140	24 140
3612 Hyresintäkter p-plats	165 400	165 800	-400	165 800	165 800
3613 Hyresintäkt förråd	27 500	28 500	-1 000	28 500	28 500
3614 Hyresintäkt garage	8 100	18 000	-9 900	10 000	10 000
3890 Reavinst inventarier	0	0	0	0	0
3990 Övriga intäkter	8 464	0	8 464	0	0
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	4 588 920	4 560 000	28 920	4 551 940	4 551 940
FASTIGHETSKOSTNADER					
4610 HSB Rep & Underhåll	-306 583	-325 000	18 417	-325 000	-300 000
4611 HSB Fastighetsskötsel enl avtal	-172 552	-200 000	27 448	-200 000	-210 000
4612 Trappstädning	-103 212	-110 000	6 788	-110 000	-120 000
4710 Vatten	-223 961	-200 000	-23 961	-240 000	-250 000
4720 Fjärrvärme	-641 772	-850 000	208 228	-800 000	-900 000
4730 Elförbrukning brutto	-310 225	-400 000	89 775	-350 000	-400 000
4731 Elförbrukning återdebiterad	58 421	120 000	-61 579	100 000	120 000
4740 Renhållning	-153 923	-150 000	-3 923	-160 000	-170 000
4750 Sotning	0	0	0	0	0
4760 Reparation & underhåll	-289 407	-120 000	-169 407	-250 000	-200 000
4770 Försäkringar	-114 565	-114 565	0	-120 079	-125 000
4771 Självrisk vid skada	0	-47 300	47 300	-47 300	-47 300
4780 Kabel tv avgift	-87 418	-80 000	-7 418	-195 000	-200 000
4910 Fastighetsskatt/-avgift	-166 385	-137 000	-29 385	-169 835	-145 000
4920 Uttagsbeskattning moms	0	0	0	0	0
Summa fastighetskostnader	-2 511 582	-2 613 865	102 283	-2 867 214	-2 947 300
Övriga kostnader					
6010 Kontor/Telefon/Porto	-13 460	-10 000	-3 460	-15 000	-10 000
6530 Redovisningstjänster	-106 250	-105 000	-1 250	-105 000	-105 000
6071 Möteskostnader	-21	-5 000	4 979	-5 000	-5 000
6990 Övriga kostnader/Förenings/Bank	-61 059	-60 000	-1 059	-60 000	-60 000
Summa övriga kostnader	-180 790	-180 000	-790	-185 000	-180 000
Personalkostnader					
7041 Arvode vicevärd	-108 000	-108 000	0	-108 000	-108 000
7042 Arvode styrelse/revisor	-65 550	-85 000	19 450	-85 000	-85 000
7082 Semesterlön	-12 960	-10 000	0	-10 000	-10 000
7510 Arb.giv.avg + löneskatt	-28 998	-38 000	9 002	-38 000	-38 000
7690 Övriga personalkostnader	-1 450	-5 000	3 550	-5 000	-5 000
Summa personalkostnader	-216 958	-246 000	32 002	-246 000	-246 000
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 909 330	-3 039 865	133 495	-3 298 214	-3 373 300
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	1 679 590	1 520 135	162 415	1 253 726	1 178 640
Avskrivningar					
7821 Avskrivning byggnader	-45 792	-45 792	0	-45 792	-45 792
7822 Avskrivning byggnadsupprustning	-697 173	-697 173	0	-692 722	-687 360
7824 Avskrivning sophus	-13 397	-13 397	0	-13 397	-10 028
7828 Avskrivning markanläggning	-22 539	-22 539	0	-22 517	-13 397
7830 Avskrivning inventarier	-42 309	-50 000	7 691	-40 000	-40 000
Summa avskrivningar	-821 210	-828 901	7 691	-814 428	-796 577
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR	858 380	691 234	170 106	439 298	382 063
Finansiella intäkter och kostnader					
8410 Räntekostnader fastigheter	-230 125	-290 000	59 875	-230 000	-210 000
8490 Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0	0
S:a finansiella intäkter och kostnader	-230 125	-290 000	59 875	-230 000	-210 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	628 255	401 234	229 981	209 298	172 063
Avsättning till fonder m.m					
7920 Kostnader av engångskarraktär	-76 021	0	-76 021	0	0
8870 Avsättning inre repfond	-69 336	-69 336	0	-69 336	-69 336
Summa avsättningar	-145 357	-69 336	0	-69 336	-69 336
RESULTAT	482 898	331 898	151 000	139 962	102 727
LIKVIDITETSBUDET					
Resultat enligt resultatbudget	Räntekalkyl 2021 på lån 201231			139 962	102 727
Avgår	Skuld	Amortering	Skuld		
Avskrivningar	201231	2020	211231	Avskr	814 428
Finansiering	22 945 337	-406 153	22 539 184	Amort	-406 153
Amorteringar	0	0	0		
	22 945 337	-406 153	22 539 184		
BUDGETERAT LIKVIDITETSÖVERSKOTT				548 237	493 151
				Ränta %	Rta 2021
Snittskuld	22 742 261			1,00%	227 423

Motioner



Styrelsens utlåtande över motion 1, inlämnad av medlem Åsa Oscarsson

Styrelsen föreslår årsmötet besluta att:

1:a att-satsen i motionen, avslås.

Föreningen har ett gällande avtal med HSB avseende fastighetsskötsel. Avtalet löper över kommande tre år. Vidare anser styrelsen att fastighetsskötseln fungerar bra där HSB:s bredd och specialkompetens är en stor tillgång för föreningen. Både i form av löpande fastighetsskötsel men även i den långsiktiga underhållsplaneringen av föreningens mark och byggnader.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan införas om styrelsen så beslutar.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan införas om styrelsen så beslutar. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

4 § Fonder

Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll, yttre reparationsfond för föreningen.

Inom föreningen skall finnas fond för inre underhåll, inre reparationsfond för medlemmarna.

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Stormhatten

Organisationsnummer: 793200-0321

FÖRENINGENS PORTALPARAGRAFER

1 § Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stormhatten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenhetsbostäder åt medlemmarna till nyttjanderätt på obegränsad tid. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I föreningens fastighet finns även lokaler med hyresrätt, till nyttjanderätt på begränsad tid.

Styrelsen har sitt säte i Östersund.

2 § Medlemskap - bostadsrättshavare

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen godtar förvärvaren som bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, nationalitet eller etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om den nye innehavaren har antagits till medlem i föreningen.

Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller annan närstående.

3 § Avgifter

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift (månadsinbetalning) till föreningen. Årsavgiften fastställs av styrelsen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma (årsmöte).

FÖRENINGSTÄMMA

5 § Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före april månads utgång.

6 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

7 § Föreningsstämman dagordning

- 1) Öppnande
- 2) Fastställande av dagordning
- 3) Fråga om kallelse skett i laga ordning
- 4) Godkännande av närvarolista samt fullmakter som röstlängd
- 5) Val av presidium för stämman
 - i) Ordförande
 - ii) Sekreterare
 - iii) Två protokolljusterare tillika rösträknare
- 6) Fördragning av styrelsens årsredovisning för det gångna verksamhetsåret

- i) Beslut om fastställande av förvaltningsberättelse
 - ii) Beslut om fastställande av resultaträkning
 - iii) Beslut om fastställande av balansräkning
 - iv) Beslut om resultatdisposition
- 7) Revisionsberättelse för det gångna verksamhetsåret
 - 8) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 - 9) Fastställande av budget för kommande verksamhetsår
 - 10) Fastställande av verksamhetsplan för kommande verksamhetsår
 - 11) Av styrelsen hänskjutna ärenden till föreningsstämman
 - 12) Beslut om arvoden för styrelse, revisorer och valberedning
 - 13) Beslut om antal styrelseledamöter/suppleanter
 - 14) Val av styrelse, revisorer och valberedning
 - i) Ordförande
 - ii) Sekreterare
 - iii) Styrelseledamöter
 - iv) Styrelsesuppleanter
 - v) Revisorer
 - vi) Revisorssuppleant
 - vii) Valberedning
 - 15) Behandling av inkomna motioner
 - 16) Övriga frågor
 - 17) Avslutning

8 § Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, via hemsida, anslagstavlor eller postbefordran. Kallelse till ordinarie och extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en dagordning för de ärenden som skall behandlas för beslut på stämman.

9 § Motioner till föreningsstämman

Medlem som önskar anmäla ärenden/motioner till föreningsstämma, skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

10 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar imehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden enligt föreningens stadgar.

11 § Ombud, fullmakt, biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst

ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yrtranderätt. Endast medlemmens make/make, sambo, närstående eller annan medlem får vara biträde.

12 § Beslut

Föreningsstämmans beslut utgörs av enkel majoritet och vid lika röstetal av den mening som ordföranden biträder. Vid personval anses den vald som fått flest röster och vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inget annat har beslutats. För vissa val erfordras kvalificerad majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

13 § Protokoll

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

14 § Vinst - förlust

Uppkommen (upplupen) vinst eller förlust balanseras i ny räkning som årets resultat.

15 § Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden delges genom anslag på Stormhattens anslagstavlor, Stormhattens hemsida, Stormhattens Bo-info eller genom annan utdelning.

STYRELSEN

16 § Ordförande, sekreterare, ledamöter, suppleanter och firmatecknare

Antalet styrelseledamöter skall vara högst sju och lägst tre. Antalet styrelsesuppleanter skall vara högst två och lägst en. Det skall dock vara ett udda antal ledamöter.

Ordförande, sekreterare, övriga styrelseledamöter samt styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelsen kan förutom medlem väljas make/make, eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens bostadsrättslägenhet.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande och vice sekreterare samt tre firmatecknare.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två firmatecknare (styrelseledamöter) i förening.

17 § Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerordning.

Protokollen är inte offentliga men den enskilde medlemmen kan till styrelsen lämna en begäran om att få se protokollutdrag av beslut som inte innehåller sekretessbelagda personangelägenheter.

Styrelsens sakbeslut kommer löpande att publiceras i Stormhattens Bo-info, Stormhattens hemsida samt efter verksamhetsårets slut ansås på anslagstavlor.

18 § Beslutsföret

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Styrelsens beslut utgörs av enkel majoritet och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

19 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i gällande lag för personuppgiftshantering.

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

20 § Väsentliga förändringar av fastigheten

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan bostadsrättsstämmans bemyndigande riva eller avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt.

Beslut som innebär större förändringar av föreningens fastighet, såsom väsentliga till- och ombyggnadsåtgärder, bör fattas av bostadsrättsstämman.

22 § Revisorer

Föreningsstämma skall välja två revisorer med minst en suppleant.

Revisorer och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Vald revisor behöver inte vara medlem i föreningen.

23 § Revisionsberättelse

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

24 § Styrelsens årsmöteshandlingar

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

VALBEREDNING

25 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning med minst två ledamöter, varav en är sammankallande, för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

BOSTADSRÄTTSHAVAREN

26 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för vatten, avlopp och värme till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- sänkringskåp och däck från utgående elledning till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten samt eluttag och fasta armaturer

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 § Årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

- tv, telefoni och bredbandsuttag med tillhörande koax- teleledningar och optofiber till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten samt el-adapter till bredbandsuttag

- ventiler till ventilationskanaler till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten

- till ytterdörr hörande handtag, ringlocka, brevinkast och lås inklusive nycklar

- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling

- lister och foder

- brandvarnare och timers

- fönster- och dörrglas, även balkong- eller altandörr och till dörrar och fönster hörande beslag och handtag

I badrum/duschrum/WC svarar bostadsrättshavaren därutöver för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt

- inredning, belysningsarmatur

- vitvaror, sanitetsporسلن

- golvrännor inklusive klämring

- rensning av golvrännor

- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar

- kranar och avstängningsventiler

- ventilationsfläkt

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

- vitvaror, köksfläkt

- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar

- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för vatten, avlopp, värme och ventilation, om dessa tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av ledningar för elektricitet, tv, telefoni, och bredband för de delar som ligger utanför lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av bärande väggar i lägenheten samt dess kanalisation för el, ventilation, mm.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättsinnehavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

27 § Ytterligare installationer

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

28 § Vanvård

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

29 § Gemensam upprustning

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

30 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten.

Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Förändringar skall alltid utföras på ett fackmammamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bl.a. avlopp, värme eller vatten utgör alltid en väsentlig förändring och får inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd.

31 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. I fastighetens allmänna lokaler såsom trapphus och tvättstuga är ej rökning tillåten.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas även av de som tillhör dennes hushåll eller gäster.

Föremål som med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten eller någon annan del av fastighetens lokaler.

32 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att efter anmälan få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 29 §. När bostadsrätten skall tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

33 § Användande

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

34 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

35 § Förverkansgrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet eller vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran spridas i fastigheten.
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet om det anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse

36 § Hinder för förverkande

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan föreningen inte skilja bostadsrättshavaren från bostadsrätten.

37 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

38 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

39 § Upplösning och likvidation

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

ÖVRIGT

40 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen samt de tidigare antagna ordningsföreskrifterna för bostadsrättsföreningen Stormhatten.

Tack

för att du visat intresse för din bostadsrättsförening.

Felanmälan: tel 010-303 23 00 eller [hsb.se/felanmalan](https://www.hsb.se/felanmalan)

vicevard@stormhatten.se | styrelsen@stormhatten.se

Kontoret är öppet måndagar kl 18-19. | Hemsida: www.stormhatten.se

