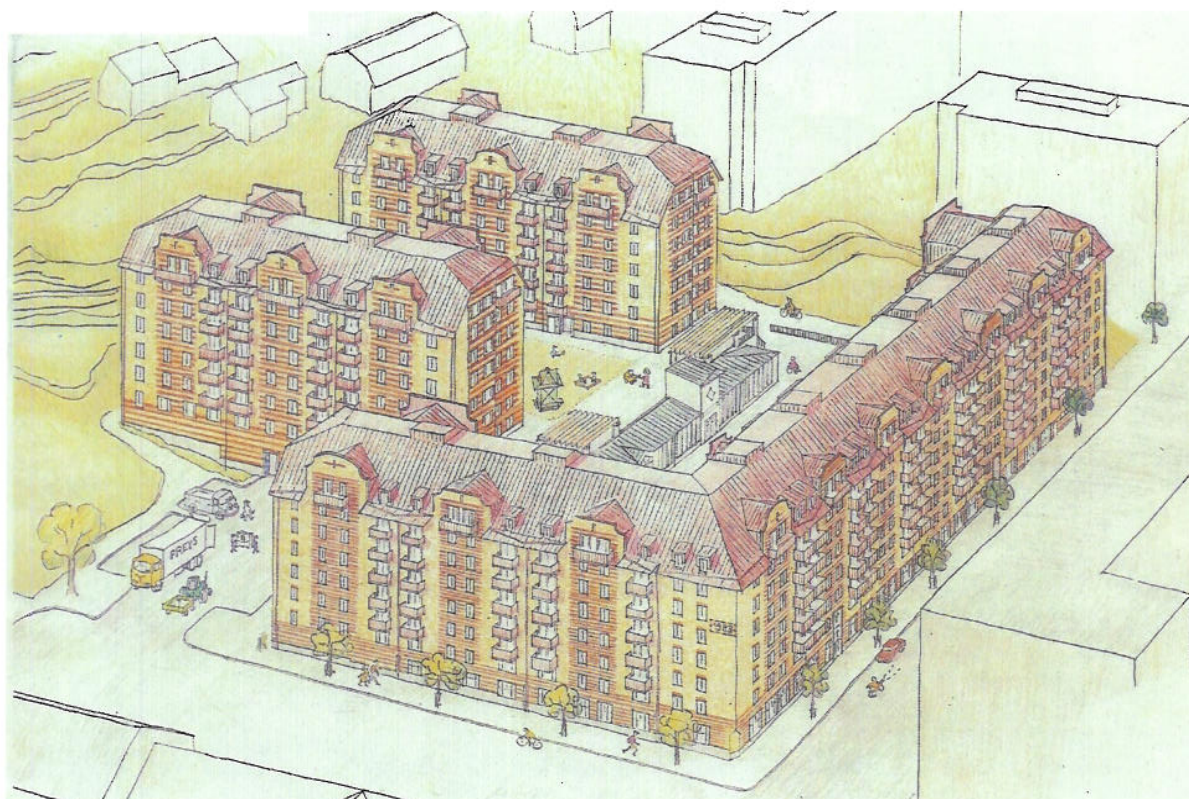


Årsredovisning för

Brf Harpaltén 1

769604-2246

Räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2005



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTÉN 1

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm.

Telefon: 08-669 09 90 Fax: 08-669 98 90

e-post: brf.harpalten1@telia.com

Bankgiro: 5790-7222. Org.nr: 769604-2246

www.brfharpalten1.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | sidan |
|--|-------|
| Verksamhetsberättelse | 1 |
| Föreningsstämma | 1 |
| Styrelse | 1 |
| Revisor | 1 |
| Valberedning | 1 |
| Förvaltning | 2 |
| Personal | 2 |
| Styrelsens arbete | 2 |
| Styrelsesammanträden | 2 |
| Upplåtelse | 2 |
| Överlåtelse | 2 |
| Tvisten med Tommie Hanssons Måleri | 2 |
| Övrigt | 3 |
| Information till boende inom föreningen | 3 |
| Trivselgrupp | 4 |
| Trivselgruppens arbete | 4 |
| Projekt 2005 | 5 |
| Lokalhyresgäster | 5 |
| Målning av fönster | 5 |
| Lokalen i källaren | 5 |
| Hissar | 5 |
| Underhåll av hyreslägenhet | 5 |
| Hemsida | 5 |
| Fastighetsskötare | 5 |
| Teknisk förvaltning | 5 |
| Soppantering | 6 |
| Renovering av övre gården | 6 |
| Nytt låssystem | 6 |
| Tvättstugor | 6 |
| Fuktskador i våtutrymmen | 6 |
| Övergivna cyklar | 7 |
| Kommande projekt år 2006 och framåt | 8 |
| Målning av fönster | 8 |
| Renovering av hissar | 8 |
| Renovering av övre gården | 8 |
| Renovering av våtutrymmen (hyreslägenhet) | 8 |
| Besiktning av fasader | 8 |
| Takmålning | 8 |
| Tvättstugor | 8 |
| Hyreslägenhet | 8 |
| Nytt låssystem | 8 |
| Vatteninträngning i garage | 9 |
| Kontroll av termostat till elementen | 9 |
| Isolering av vägg mot brandmur i övre plan | 9 |
| Teknisk förvaltning | 9 |

| | |
|---|-------|
| Lokaler | 9 |
| Fastighetsboxar | 9 |
| Ekonomisk redovisning | 10 |
| Föreningens ställning och finansiering | 10 |
| Föreningens ekonomi under år 2005 | 10 |
| Disposition av föreningens resultat | 11 |
| Resultaträkning | 12 |
| Balansräkning | 13-14 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 14 |
| Kassaflödesanalys | 15 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 16 |
| Noter | 17-19 |
| Underskrifter | 20 |
| Revisionsberättelse | 21 |
| Ordlista | 22 |
| Verksamhetsberättelse | 22 |
| Resultaträkning | 22 |
| Balansräkning | 22 |
| Anläggningstillgångar | 22 |
| Omsättningstillgångar | 22 |
| Kortfristiga skulder | 22 |
| Likvida medel | 23 |
| Ställda pantar | 23 |
| Ansvarsförbindelse | 23 |
| Fond för underhåll | 23 |
| Oäkta förening | 23 |
| Vad är en bostadsrätt | 24 |

Verksamhetsberättelse

för bostadsrättsföreningen Harpalten 1 i Stockholm, avseende föreningens verksamhet under perioden 1 januari - 31 december 2005.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 27 april 2005 i Schackförbundets lokaler å Ringvägen 9D. 94 medlemmar hörsammade kallelsen.

Styrelse

Styrelsen har bestått av Nicholas Génétay, 9A (omval), Cathrine Andersson, 11G (omval), Kristian Magnusson, 11G (omval), Kristina Dahlman, 11A (omval), Monica Nordlund, 9F (omval). Fredrik Bister, 11C (nyval) samt Anna Thuresson, 11C (nyval),

Till suppleanter valdes Mary Erjestedt, 9A (omval), Per Jungstedt, 9A (nyval) samt Kay-Britt Karlsson-Drage, 11D (nyval).

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet den 3 maj 2005 valdes Nicholas Génétay till ordförande, Fredrik Bister till vice ordförande, Kristian Magnusson till tekniskt ansvarig samt Anna Thuresson till sekreterare. Cathrine Andersson utsågs till att vara ekonomiskt ansvarig, Monica Nordlund utsågs till att vara styrelsens representant i Trivselgruppen, Kristina Dahlman utsågs till att vara garageansvarig samt ingå i Trivselgruppen. Nicholas Génétay åtog sig att ansvara för informationen till medlemmarna samt att ingå i föreningens Redaktionsgrupp.

Under år 2005 har både Cathrine Andersson och Anna Thuresson avgått ur styrelsen på grund av de har flyttat från fastigheten.

Suppleanten Mary Erjestedt har ersatt Anna Thuresson som sekreterare. Fredrik Bister har övertagit det ekonomiska ansvaret efter Cathrine Andersson.

Revisor

Föreningens revisor och revisorssuppleant har under perioden varit:

Jan-Erik Säfvelin, auktoriserad revisor, revisor
Mats Dahlström, auktoriserad revisor, revisorssuppleant.

Valberedning

Föreningens valberedning består av:

Jan-Erik Carlsson, 11A, sammankallande
Lillianne Uhlander, 11E

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Winqvist & Österling AB.

Föreningen har under året anlitat SLB Fastighetsservice AB samt Håkansson & Söner Fastighetsskötsel AB för fastighetsskötsel.

Avtalet med SLB innefattar sedan hösten 2005 endast fastighetsskötsel under jourtid, taksikning och larmcentral. För övrig fastighetsskötsel anlitas Håkansson & Söner Fastighetsservice AB, Stockholm.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och delat på ansvaret för tillsynen av fastigheten samt expeditionsarbetet.

Styrelsens arbete

Styrelsen fungerar som en arbetande styrelse. Förutom sedvanligt styrelsearbete har alla ledamöter lagt ned mycket tid för att få allt att fungera.

Sammantaget har styrelsen redovisat mer än 1.300 nedlagda arbetstimmar i styrelsearbetet.

Styrelsesammanträden

Under perioden har styrelsen haft 16 protokollförda sammanträden.

Upplåtelse

Under perioden har styrelsen upplåtit fyra lägenheter till nya medlemmar. Genomsnittspriset för dessa lägenheter var 27 857 kronor per kvadratmeter.

Anledningarna till att kvadratmeterpriset är lägre än vad som anges under avsnittet Överlåtelser beror på att upplåtelseerna har skett under de första sju månaderna, och att en lägenhet är belägen på bottenvåningen och en annan lägenhet var i behov av totalrenovering.

Överlåtelser

Under perioden har styrelsen godkänt 21 överlåtelser av bostadsrätter samt två byten av hyresrätter. Genomsnittspriset för alla bostadsrätter som såldes under år 2005 var 30 663 kronor per kvadratmeter.

Tvisten med Tommie Hanssons Måleri AB

Den 22 augusti 2005 träffades en förlikning med Tommie Hanssons Måleri AB eftersom såväl styrelsen som föreningens advokat bedömde det som tveksamt att vinna målet i Tingsrätten. Förlikningssumma var 70 000 kr i ett för allt. Till detta ska läggas föreningens självrisk om 23 510 kronor vad avser advokatkostnader.

Övrigt

Vid utgången av år 2005 har föreningen 170 bostadsrättslägenheter. 32 lägenheter och 11 lokaler upplåts med hyreskontrakt. I föreningen finns 121 garageplatser som upplåts med hyreskontrakt. Därutöver finns 15 parkeringsplatser utomhus som i huvudsak är upplåtna till lokalhyresgästerna men som även används i fastighetsförvaltningen.

Styrelsen har genomfört upphandlingar vad avser städning av trapphus, fastighetsskötsel, besiktning och fuktmätning av våtutrymmen samt en entreprenad för snöröjning, renhållning av gårdar och garage samt trädgårdsskötsel/underhåll.

En hyresgäst har vräkts på grund av obetalda hyror.

Styrelsens ambition att göra om föreningen till en äkta bostadsrättsförening fortsätter. Styrelsen bedömer att detta kommer att ske vid utgången av år 2007.

Föreningens skyddsrum har besiktigats av Brandförsvaret. Vid besiktningen uppmärksammades ett antal brister som åtgärdats.

Brandskyddsredogörelser har lämnats till Brandförsvaret vad avser lokalhyresgästerna Stockholm Stad och Stockholms Schackförbund.

Samtliga lokaler är för närvarande uthyrda.

Den radonmätning som fastighetsägaren Drott genomförde under år 2004 har visat sig vara utförd på ett felaktigt sätt. Styrelsen har därför på anmaning av Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anskaffat nya mätidosor som placerats ut enligt deras anvisningar. Mätidosorna ska senast samlas in under mars 2006 för vidare analys.

En teknisk underhållsplan för åren 2006 - 2010 har tagits fram. I den mån kostnaden har kunnat beräknas för de olika delarna har dessa angetts.

Information till boende inom föreningen

Under år 2005 har 11 informationsblad sammanställts och delats ut till de boende i fastigheten.

I början på november lanserades föreningens hemsida som består av en publik del och en privat del för föreningens boende. Under november har den publika delen besökts 912 gånger. Under december har den publika delen besökts 440 gånger. Den privata delen besöks väsentligt färre gånger.

Föreningens hemsida nås på www.brharpalten1.se och är ett komplement till all annan informationsspridning. Då informationsspridning via Internet är ett mycket snabbt och enkelt sätt, rekommenderas samtliga boende i föreningen att aktivera sina inloggningskonton och ta del av hemsidan. I de fall en boende saknar tillgång till Internet rekommenderas att ta kontakt med en granne för att be denne bevaka vad som händer inom föreningen.

Viktig information kommer dock alltid att spridas via ett informationsblad som delas ut i brevlådorna eller anslås i trapphusen.

Trivselgrupp

Gruppen har bestått av följande personer:

Lars Årling (sammankallande)
Carina Edlund-Edsman (ansvarig trädgårdsgruppen)
Peter Ehn (har avgått under året)
Christina Ekwall (har avgått under året)
Maria Englund (har avgått under året)
Eiren Lundkvist (har avgått under året)
Emanuela Martinoli
Lillianne Uhlander
Kristina Dahlman (från styrelsen)
Monica Nordlund (från styrelsen)

Under året har två personer avflyttat och två personer avgått av personliga skäl.
En person har tillkommit.

Trivselgruppens arbete

Gruppen har under året haft tio möten. Dessutom har den under året bildade Trädgårdsgruppen haft nio arbetsmöten.

Gruppens arbete har omfattat följande:

- färdigställt kakelutsmäckning i port 7C
- diskuterat utrymningsskyltar med brandförsvaret för gemensamhetslokalen
- diskuterat preliminärt förslag till övre gårdens utformning
- anordnat två städdagar; en under våren och en under hösten
- beställt hyra av två containers vid båda städtillfällena
- beställt inköp av en större grill för de boendes gemensamma sammankomster såsom städdagar
- inköpt buskar, blommor och lökar till övre och nedre gård
- ombesörjt plantering av ovanstående
- ombesörjt att alla buskar och en del träd förnygringsbeskurits
- ordnat fram ett utrymme för trädgårdsgruppens redskap m.m. som inköpts under året
- inköpt nya cykelställ, vilket utökade våra cykelplatser utomhus med 30 - 40 platser
- ordnat bortforsling av utrangerade trädgårdsmöbler
- ordnat med en svänggrind vid brandgatan
- ordnat förbudsskyltar för obehörig trafik till övre gården
- kontaktat Maria-Gamla Stans stadsdelsnämnd ang. s.k. brukaravtal för planteringen utmed Brännkyrkagatan samt tuktning av träd på Ringvägen och Brännkyrkagatan
- ordnat montering av jordfelsbrytare och ljusslinga vid entré 9F
- reviderat samtliga Trivseldokument med föreningens ordningsregler

Projekt år 2005

Lokalhyresgäster

Under år 2005 har lokalhyreskontrakten med LY Originalservice, Crimson och Esmerk omförhandlats

Målning av fönster

Under året har fönstren i Hus V och Hus Ö målats. I samband med detta har fönstren vid behov kittats om och fönsterfoder bytts ut.

Lokalen i källaren

Golvet i gemensamhetslokalen i Hus G (11D - 11G) har under våren 2005 torkats ut efter vattenskadad år 2004.

Dessvärre skadades lokalen på nytt vid skyfallen under sommaren 2005 och har därför inte kunnat användas.

Hissar

Under år 2005 har hissen i 11D renoverats. Hissmotorn i 11C har renoverats. Det återstår åtta hissar som kommer att renoveras under kommande år.

Underhåll av hyreslägenheter

En hyreslägenhet har renoverats. Till en annan hyresgäst har föreningen betalat färg för ommålning.

Hemsida

Som tidigare nämnts i denna årsredovisning har föreningens hemsida tagits i drift under hösten 2005.

Fastighetsskötare

Föreningen anlitar företaget Håkanson & Söner Fastighetsservice AB, Stockholm för löpande tillsyn och fastighetsskötsel av föreningens fastighet. Fastighetsskötaren Jörgen Håkansson finns på plats inom föreningen måndagar till torsdagar, klockan 07.30 till 16.00.

Förenings- och fastighetsexpeditionen har öppet helgfri måndag till torsdag klockan 08.00 till 08.30 samt helgfri onsdag klockan 18.00 till 19.00.

Teknisk förvaltning

Styrelsen har haft underhandskontakter med ett företag kring föreningens tekniska förvaltning. Syftet med kontakterna är att teckna avtal med ett lämpligt företag för att kunna avropa förvaltningstjänster.

Sophantering

Vid förra årsstämmen presenterade styrelsen ett förslag som avsåg inrättandet av en sopsugsanläggning inom föreningen. Stämman ansåg att det inte fanns något sådant behov.

Under år 2005 har sopsorteringen och bortforslingen av sopor fungerat bättre än tidigare år. Samma gäller hanteringen av grovsopor.

Av detta skäl har styrelsen bordlagt frågan om alternativ sophantering.

Renovering av övre gården

Styrelsen har genom en oberoende konsult tagit fram en beräknad kostnad för iordningställandet av övre gården vad avser utbyte av dagvattenbrunnar, förbättrat tätskikt till underliggande lokaler och andra tekniska åtgärder samt trivselbefrämjande åtgärder. De sammanlagda kostnaderna beräknas till ca 2 700 000 kronor, varav ca 1 700 000 kronor avser tekniska åtgärder och ca 1 000 000 kronor avser trivselbefrämjande åtgärder.

Nytt låssystem

De viktigaste utrymmena för fastigheten har säkrats upp genom att nya lås anskaffats och monterats.

Det ursprungliga låsschemat för fastigheten har påträffats och kommer att utgöra en bra grund i det fortsatta arbetet. I detta sammanhang är det lämpligt att påpeka att styrelsen inte har för avsikt att byta fastighetens samtliga lås, utan endast de nödvändigaste.

Tvättstugor

Några nya grovtvättmaskiner har inte anskaffats under året.

Fuktskador i våtutrymmen

Styrelsen har anlitat Trivas Inomhusmiljö AB som har inspekterat och gjort fuktmetningar i samtliga våtutrymmen.

Besiktningarna visar att en tredjedel av föreningens våtutrymmen har allvarliga skador och en tredjedel av våtutrymmena har anmärkningar.

Styrelsen har anlitat fastighetsjuristen vid Fastighetsägarna Stockholm AB som gjort en rättslig analys av ansvarsfrågan. Enligt fastighetsjuristen står det klart att det enligt såväl bostadsrättslagen som föreningens stadgar är respektive bostadsrättshavare som är ansvarig för att åtgärda skadorna.

Vad gäller föreningens 32 hyreslägenheter så är det föreningens ansvar att avhjälpa bristerna.

Övergivna cyklar

Styrelsen har vid ett tillfälle samlat ihop en stor mängd uppenbart övergivna cyklar samt rensat barnvagnsrum från allehanda skräp. Det hopsamlade skräpet har förvarats i mer än åtta månader innan det har kastats.

Kommande projekt år 2006 och framåt

Målning av fönster

Det finns en del kvarvarande fönster i Hus G, i första hand portarna 11G och 11H som ännu inte målats om. Detta planeras att ske under våren 2006.

Renovering av hissar

Under året kommer flera hissar att renoveras.

Renovering av övre gården

Renovering av övre gården vad avser tätskikt, dagvattenbrunnar och andra tekniska åtgärder kommer att genomföras. De trivselbefrämjande åtgärderna kommer att genomföras om stämman så beslutar.

Renovering av våtutrymmen (hyreslägenheter)

Under år 2006 kommer ett ramavtal för renovering av våtutrymmen att upphandlas. Vidare kommer de våtutrymmen i föreningens hyreslägenheter som har allvarliga skador att renoveras.

Besiktning av fasader

Styrelsen planerar att besiktiga fastighetens fasader vad avser fastsättningen av fasadtegel med anledning av de farhågor som rapporterats vad avser bristfällig montering av fasadtegel.

Takmålning

Under år 2006 planerar styrelsen för att genomföra en översyn av takmålningen. Vid behov kommer hela eller delar av taket att måla om.

Tvättstugor

Planerna att förse tvättstugorna i 11D, 11G och 9F med grovtvättmaskiner kvarstår.

Hyreslägenheter

Vissa av hyreslägenheterna kommer att underhållas under perioden.

Nytt låssystem

Ett nytt låsschema kommer att tas fram och ytterligare lås kommer att bytas ut. I detta sammanhang är det viktigt att framhålla att låsen till respektive lägenhet åligger respektive lägenhetsinnehavare att ansvara för.

Vatteninträngning i garage

Garagens tak respektive golv kommer att besiktigas i syfte att klargöra vilka åtgärder som är nödvändiga för att förhindra vatteninträngning till underliggande delar.

Kontroll av termostater till elementen

En kontroll av elementens termostater kommer att genomföras under de närmsta åren. Vid behov kommer ett utbyte av termostater att ske.

Isolering av vägg mot brandmur i övre plan

En översyn av brandmurar på vindarna ska genomföras.

Teknisk förvaltning

Styrelsen har för avsikt att upphandla ett avtal som ger föreningen möjlighet att avropa tjänster rörande teknisk förvaltning. Styrelsen behöver sakkunnig hjälp i många frågor av någon som har bred erfarenhet av fastighetsförvaltning. Därutöver behöver styrelsen avlastning för att driva frågor och ärenden rörande teknisk förvaltning.

Lokaler

Under år 2006 kommer villkoren för lokalhyresgästerna BL Radio & TV Service AB (9B) samt Stockholms Schackförbund (9C) att omförhandlas.

Med lokalhyresgästen Esmerk Information AB (9D) pågår förhandlingar (feb 2006) vilka ska vara avslutade under första kvartalet. Esmerk har som tidigare meddelats, sagt upp avtalet för avflyttning, men har ett intresse av att vara kvar i fastigheten.

Fastighetsboxar

Före år 2011 ska alla flerfamiljshus i Sverige ha installerat fastighetsboxar. Det har Post- och telestyrelsen beslutat i de allmänna råd som gäller från och med 1 oktober 2005. Det innebär att alla som bor i flerfamiljshus kommer att få sin post utdelad i entrén till huset i stället för den egna dörren. Hyresgäster som på grund av ålder eller funktionshinder inte kan hämta sin post i entréplanet kommer även i fortsättningen att få sin post i direkt anslutning till lägenheten.

Ekonomisk redovisning

Föreningens ställning och finansiering

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt stark vad gäller såväl soliditeten 60,6% (59,7% år 2004) såväl som kassalikviditeten 2,64 ggr (1,62 ggr år 2004).

Trots den mycket starka likviditeten har föreningen valt att inte amortera på lånen sedan föregående stämma. I början av 2005 amorterades 1.700.000 kronor. Anledningen är att föreningens styrelse planerar att utföra stora investeringar, reparationer och underhåll under 2006 exempelvis ombyggnad av övre gård, renovering av hissar, våtutrymmen i hyreslägenheter där så krävs, etc.

Det är gynnsamt för föreningen att göra investeringar medan föreningen fortfarande är oäkta då vi får föra med oss de ackumulerade underskotten och avräkna dessa mot den schablonskatt som belastas oss när vi blir en äkta bostadsrättsförening.

I den budget som lagts för år 2006 räknar föreningen med att göra ett litet positivt resultat från de löpande verksamheterna, men i och med de underhåll, reparationer m.m. om ca 10 miljoner kronor så beräknas resultat för år 2006 bli ett underskott om ca 10 miljoner kronor.

Föreningens lån är amorteringsfria fram till i juli 2009.

Föreningens ekonomi under år 2005

Föreningen har under 2005 gjort ett positivt resultat på 296.568 kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten har också varit positivt 1.973.465 kronor, vilket är glädjande. Ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten betyder att föreningen, enkelt uttryckt, har större löpande inbetalningar än utbetalningar. Likviden för försäljningarna av de fyra lägenheterna som sålts under året av föreningen ligger under "kassaflöde från finansieringsverksamheten", d.v.s. det ingår i det totala kassaflödet, men inte i kassaflödet från den löpande verksamheten. Försäljningarna går direkt mot det egna kapitalet och påverkar därmed inte alls föreningens resultat.

Enligt föreningens stadgar § 38 skall ett belopp om minst 0,3% av taxeringsvärdet avsättas till fond för yttre underhåll. Avsättningen blir 760.200 kr (253.400.000*0,003). Årets positiva resultat räcker inte till avsättningen, vilket innebär att det ackumulerade balanserade resultatet försämras.

Föreningens styrelse ser inget alarmerande i att årets resultat inte överstiger avsättningen då bl.a. kostnader för fönstermålning om knappt 900.000 kronor, som är den typen av kostnader vilka är tänkta att behöva tas av fonden för yttre underhåll, tagits via det "löpande" resultatet.

Disposition av föreningens resultat

Styrelsens förslag till behandling av uppkommet resultat

Att balansera det uppkomna resultat om 296.568:- i ny räkning, samt att avsätta 760.200:- till fond för yttre underhåll.

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Ingående balanserat resultat | -4 402 111 |
| årets resultat | 296 568 |
| Totalt | -4 105 543 |

Disponeras för:

| | |
|--|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar | 760 200 |
| balanseras i ny räkning | -4 865 743 |
| Summa | -4 105 543 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2005-01-01- 2005-12-31</i> | <i>2004-01-01- 2004-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 16 458 210 | 9 583 557 |
| Övriga rörelseintäkter | | 58 604 | 25 396 |
| | | <u>16 516 814</u> | <u>9 608 953</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Skattereduktion Rot-avdrag | | 652 200 | - |
| Reparation och underhåll | | -1 605 847 | -4 548 144 |
| Driftskostnader | 2 | -5 251 907 | -2 217 027 |
| Förvaltningskostnader | 3 | -943 996 | -1 597 328 |
| Tomträttsavgäld | | -1 470 600 | -870 105 |
| Fastighetsskatt | | -1 479 000 | -869 400 |
| Fastighetsförsäkring | | -113 679 | -66 419 |
| Avskrivningar | 4 | -966 878 | -579 948 |
| Rörelseresultat | | <u>5 337 107</u> | <u>-1 139 418</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 656 | 11 089 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -5 059 195 | -3 273 782 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>296 568</u> | <u>-4 402 111</u> |
| Resultat före skatt | | <u>296 568</u> | <u>-4 402 111</u> |
| Årets resultat | | <u>296 568</u> | <u>-4 402 111</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2005-12-31</i> | <i>2004-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 383 810 758 | 384 774 134 |
| Inventarier | 6 | 4 671 | 8 173 |
| | | <u>383 815 429</u> | <u>384 782 307</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>383 815 429</u> | <u>384 782 307</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 21 798 | 45 835 |
| Övriga fordringar | 7 | 1 222 301 | 356 885 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 428 323 | 471 035 |
| | | <u>1 672 422</u> | <u>873 755</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | 9 | 10 592 926 | 5 010 779 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 5 090 722 | 2 309 404 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>17 356 070</u> | <u>8 193 938</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>401 171 499</u> | <u>392 976 245</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2005-12-31</i> | <i>2004-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 243 975 315 | 238 730 082 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 134 130 | 289 363 |
| | | <u>247 109 445</u> | <u>239 019 445</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -4 402 111 | - |
| Årets resultat | | 296 568 | -4 402 111 |
| | | <u>-4 105 543</u> | <u>-4 402 111</u> |
| Summa eget kapital | | <u>243 003 902</u> | <u>234 617 334</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 151 600 000 | 153 300 000 |
| | | <u>151 600 000</u> | <u>153 300 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 891 678 | 1 259 159 |
| Skatteskulder | | 1 696 200 | 869 400 |
| Övriga skulder | | 80 357 | 71 688 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 3 899 362 | 2 858 664 |
| | | <u>6 567 597</u> | <u>5 058 911</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>401 171 499</u> | <u>392 976 245</u> |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | <i>2005-12-31</i> | <i>2004-12-31</i> |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 229 874 000 | 229 874 000 |
| Summa | <u>229 874 000</u> | <u>229 874 000</u> |
| <i>Ansvarsförbindelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2005-01-01- 2005-12-31 | 2004-01-01- 2004-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 296 568 | -4 402 111 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 966 878 | 579 948 |
| | <u>1 263 446</u> | <u>-3 822 163</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 263 446 | -3 822 163 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -798 668 | -873 804 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 1 508 687 | 5 058 961 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 973 465 | 362 994 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | -385 362 255 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | -385 362 255 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Köp Likviditetsinvest | -5 582 147 | -8 917 250 |
| Försäljning Likviditetsinvest | - | 3 906 470 |
| Upplåtna lägenheter | 8 090 000 | 239 019 445 |
| Upptagna lån | - | 202 200 000 |
| Amortering av låneskulder | -1 700 000 | -48 900 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 807 853 | 387 308 665 |
| Årets kassaflöde | 2 781 318 | 2 309 404 |
| Likvida medel vid årets början | 2 309 404 | 2 309 404 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 090 722 | 2 309 404 |

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|-----------------------------------|-----------------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 0,25 |
| -Inventarier | 30 |

Noter

Not 1 Intäkter

Intäkter per rörelsegren

| | 2005-01-01- 2005-12-31 | 2004-01-01- 2004-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyror bostäder | 2 845 896 | 2 178 398 |
| Hyror lokaler | 6 636 057 | 3 508 919 |
| Garage | 1 166 217 | 667 597 |
| Årsavgifter | 5 250 613 | 2 935 948 |
| Fastighetsskatt | 532 292 | 279 160 |
| Övrigt | 27 132 | 13 537 |
| Öres utjämn | 3 | -2 |
| Summa | 16 458 210 | 9 583 557 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2005-01-01- 2005-12-31 | 2004-01-01- 2004-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 830 261 | 450 462 |
| Värme | 1 607 705 | 777 186 |
| Vatten/avlopp | 414 842 | 239 461 |
| Hiss | 594 036 | 76 332 |
| Fastighetsskötsel | 908 644 | 260 989 |
| Städning | 241 750 | 156 701 |
| Trädgårdsskötsel | 216 715 | 30 616 |
| Sophämtning | 376 571 | 155 437 |
| Övriga fastighetskostnader | 61 383 | 69 843 |
| Summa | 5 251 907 | 2 217 027 |

Not 3 Förvaltningskostnader

| | 2005-01-01- 2005-12-31 | 2004-01-01- 2004-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförvaltning, ekonomi | 273 316 | 199 868 |
| Konsultarvoden W & Ö | 65 279 | |
| Konsultarvoden | 186 902 | 1 203 520 |
| Styrelsearvode | 190 567 | 120 000 |
| Sociala avgifter | 92 847 | |
| Revisionsarvode | 13 274 | 15 000 |
| Bankkostnader | 9 106 | 5 811 |
| Övriga administrativa kostnader | 112 705 | 53 129 |
| | 943 996 | 1 597 328 |

Not 4 Avskrivningar

| | 2005-01-01- 2005-12-31 | 2004-01-01- 2004-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 963 376 | 576 446 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 502 | 3 502 |
| Summa | 966 878 | 579 948 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 385 350 580 | |
| -Nyanskaffningar | | 385 350 580 |
| | <u>385 350 580</u> | <u>385 350 580</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -576 446 | |
| -Årets avskrivning enligt plan | -963 376 | -576 446 |
| | <u>-1 539 822</u> | <u>-576 446</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 383 810 758 | 384 774 134 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 139 000 000 | 139 000 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 114 400 000 | 114 400 000 |
| | <u>253 400 000</u> | <u>253 400 000</u> |

Not 6 Inventarier

| | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 11 675 | |
| Årets inköp | | 11 675 |
| Utgående anskaffningsvärde för inventarier | <u>11 675</u> | <u>11 675</u> |
| Avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -3 502 | |
| Årets avskrivning på kvarvarande inventarier | -3 502 | -3 502 |
| Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier | <u>-7 004</u> | <u>-3 502</u> |
| Utgående redovisat värde för inventarier | 4 671 | 8 173 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
|---------------------|------------------|----------------|
| Fordran skattekonto | 871 761 | 310 |
| Fordran Drott | 350 000 | 350 000 |
| Övrigt | 540 | 6 575 |
| | <u>1 222 301</u> | <u>356 885</u> |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkringspremie | 46 265 | 44 280 |
| Tomträttsavgäld | 367 650 | 367 650 |
| Övrigt | 14 408 | 59 105 |
| | <u>428 323</u> | <u>471 035</u> |

Not 9 Kortfristiga placeringar

| | <i>Bokfört värde</i> | <i>Marknads- värde</i> |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Räntebärande värdepapper | 10 592 926 | 10 737 933 |
| | 10 592 926 | 10 737 933 |

Not 10 Eget kapital

| | <i>Insatser/upplåtelse- avgifter</i> | <i>Fond yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|---------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 239 019 445 | - | - | -4 402 111 |
| Insatser | 5 245 233 | | | |
| Upplåtelseavgifter | 2 844 767 | | | |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | -4 402 111 | 4 402 111 |
| Årets resultat | | | | 296 568 |
| Vid årets slut | 247 109 445 | - | -4 402 111 | 296 568 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| <i>Långivare</i> | <i>Belopp</i> | <i>Ränta</i> | <i>Ränteomsättnings- tidpunkt</i> |
|------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|
| Nordea Hypotek | 35 000 000 | 3,300% | 2006-03-15 |
| Nordea Hypotek | 35 000 000 | 3,880% | 2007-03-21 |
| Nordea Hypotek | 35 000 000 | 4,630% | 2009-03-18 |
| Nordea Hypotek | 22 000 000 | 1,731% | rörligt 3 månader |
| Nordea Hypotek | 24 600 000 | 1,731% | rörligt 3 månader |
| SUMMA | 151 600 000 | | |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

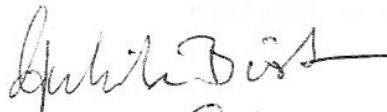
| | <i>2005-12-31</i> | <i>2004-12-31</i> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna styresleavoden inkl soc.avg | 169 000 | 120 000 |
| Upplupna räntor | 1 101 985 | 1 265 698 |
| Förutbetalda hyror o avgifter | 2 220 200 | 855 760 |
| Övrigt | 408 177 | 617 206 |
| | 3 899 362 | 2 858 664 |

Underskrifter

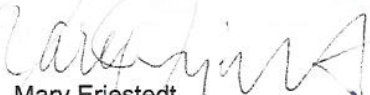
Stockholm den 12 mars 2006



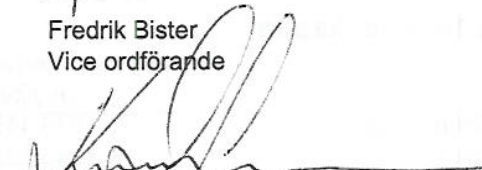
Nicholas G en etay
Styrelseordf rande



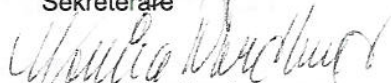
Fredrik Bister
Vice ordf rande



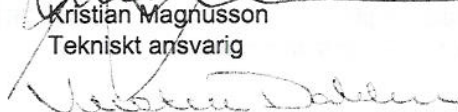
Mary Erjestedt
Sekreter re



Kristian Magnusson
Tekniskt ansvarig

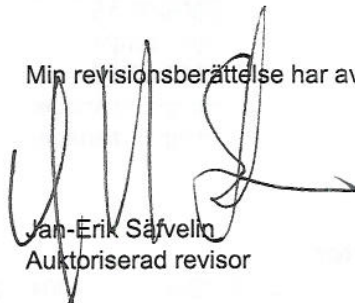


Monica Nordlund
Ledamot



Kristina Dahlman
Ledamot

Min revisionsber ttelse har avgivits den 29 mars 2006



Jan-Erik S fveln
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

Brf Harpaltén 1
Org.nr. 769604-2246

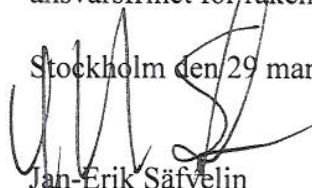
Jag har granskat bokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande har jag granskat väsentliga beslut, protokoll, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 mars 2006


Jan-Erik Säfvelin
Aukt revisor

Ordlista

Verksamhetsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för verksamhetsberättelse och skrivs av styrelsen. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som visar verksamheten i siffror.

Verksamhetsberättelsen beskriver vad som i huvudsak skett vad gäller föreningens fastighetsunderhåll, ekonomi, medlemsaktiviteter, vilka som haft uppdrag i föreningen, etc.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier eller avsättningar i fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust, kan denna täckas genom disposition av fondmedel eller också balanseras, dvs överförs till det följande året.

Balansräkning

Balansräkningen visar dels de materiella tillgångarna som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dylikt dels föreningens likvida medel (kontanter). Balansräkningens andra sida visar föreningens lån och skulder samt det egna kapitalet som fanns vid verksamhetsårets utgång. Till skulderna räknas fond för yttre underhåll.

Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen samt å andra sidan summan av lånat kapital och eget kapital. Resultatet utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastigheter med byggnader och eventuell mark.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas i reda pengar inom ett år.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

Likvida medel

Kontanter och andra tillgångar (t ex specialinlåning och statsskuldväxlar) som snabbt kan omvandlas i pengar.

Likviditet

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

Ställda panter

Ställda panter avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsbeteckningar som lämnats som säkerhet för lån.

Ansvarförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

Fond för underhåll

För att utjämna kostnaderna för underhållet (t ex målning av fönster, byten av hissar) av våra fastigheter avsätts medel till en särskild fond. Avsättningarnas storlek bestäms med ledning av en underhållsplan.

Oäkta förening

Om intäkterna från bostadsrätterna understiger hyresintäkterna från t ex lokaler, garageplatser, hyresgäster, är föreningen oäkta.

För en oäkta förening grundar sig beskattningen på de verkliga intäkterna och kostnaderna. Det innebär att både hyror och månadsavgifter utgör skattepliktiga intäkter.

Samtidigt får naturligtvis "alla" kostnader dras av. Det innefattar driftkostnader, fastighetsskatt, styrelsearvoden, räntor, värdeminskningsskatt med mera. En annan fördel är att så länge föreningen är oäkta ackumuleras underskotten ut skattesynpunkt och kan användas om några år för att kvitta kommande överskott.

Vad är en bostadsrätt

Bostadsrätt

Bostadsrätt är en upplåtelse utan begränsning i tiden av lägenhet som är knuten till andel i bostadsrättsförening där innehavaren är medlem. Lägenheterna kan vara permanentbostäder, fritidsbostäder eller kommersiella lokaler eller blandningar av alla sorter. Villkoren för bostadsrätten regleras i föreningens stadgar, föreningens olika beslut, i upplåtelseavtalet när lägenheten första gången upplåtes samt i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en särskild typ av ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus till sina medlemmar upplåta lägenheter med bostadsrätt. Föreningen måste ha minst tre medlemmar och tre bostadsrätter.

Föreningen äger lägenheten

Det är föreningen som äger huset och följaktligen även samtliga lägenheter. Vid förstagångsupplåtelsen avtalas mellan föreningen och den blivande bostadsrättshavaren om nyttjanderätt utan tidsbegränsning, men föreningen äger även fortsättningsvis lägenheterna.

Nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning

Bostadsrättshavaren som innehar lägenheten med nyttjanderätt utan tidsbegränsning kan mot ersättning sälja denna nyttjanderätt. I dagligt tal brukas uttrycket "att sälja sin bostadsrätt" men det är således fel eftersom det enbart är utnyttjanderätten som säljs. Vad detta nyttjande innebär regleras i upplåtelseavtalet, föreningens stadgar samt bostadsrättslagen. Den som köper nyttjanderätten till en bostadsrätt bör således ta del av både upplåtelseavtal och stadgar för att se vilka eventuella begränsningar som kan vara förknippade med nyttjanderätten.

Låna med lägenheten som säkerhet

Bostadsrätter utgör för de flesta ett förhållandevis stort värde. Finansieringen av en förstagångsupplåtelse eller ett köp måste därför oftast ske genom lån hos ett bostadslåneinstitut. Som säkerhet för lånet lämnas bostadsrättslägenheten som pant till låneinstitutet. Låneinstitutet i sin tur meddelar föreningens styrelse att pantsättning har skett och föreningen skall införa notering om pantsättningen i lägenhetsförteckningen. Det finns inget som hindrar att bostadsrätten används som säkerhet för att finansiera ett köp av t ex en segelbåt.

Bostadsrättshavaren betalar:

Insats

Vid den ursprungliga upplåtelsen betalar bostadsrättshavaren en insats till föreningen. Summan av alla insatser, tillsammans med vad föreningen lånar direkt, skall räcka till att förvärva fastigheten samt de övriga kostnader som skall betalas i samband med köpet.

Upplåtelseavgift

När det förflutit 1 månad efter det att föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenhe-

ten upplåten som bostadsrätt har föreningen rätt att ta ut en extra avgift som högst får uppgå till den i räntelagen angivna räntan på insatsen. När sex månader förflutit gäller fri prissättning. Skillnaden mellan insatsen och det erhållna priset rubriceras som upplåtelseavgift.

Årsavgift

För att finansiera föreningens löpande kostnader för underhåll, räntor m m betalar bostadsrättshavarna en avgift som benämns årsavgift. Betalning sker så gott som undantagslöst månatligen och i förskott.

Bostadsrättshavarens rättigheter

Bostadsrättshavaren disponerar utan tidsbegränsning sin lägenhet med eventuella vidhängande förråd. Bland övriga rättigheter är att överlåta, pantsätta, vidta ändringar och hyra ut lägenheten i andra hand.

Bostadsrättshavarens skyldigheter

Bostadsrättshavaren får enbart använda lägenheten till det ändamål som har angivits i upplåtelseavtalet. Precis som för en hyresgäst skall bostadsrättshavaren ansvara för de som vistas i lägenheten, se till att sundhet, ordning och skick inom och utanför huset iakttas. Det är inte tillåtet att bedriva verksamhet utan styrelsens godkännande.

Hur styrs föreningen

Bostadsrättsföreningar är som tidigare nämnts en specialform av ekonomisk förening och styrning och ledning av föreningen regleras i första hand i lagen om ekonomiska föreningar. Föreningens högsta organ är föreningsstämman. Det är stämman som fattar beslut om ändring av stadgar och insats, fastställer balans- och resultaträkning samt dispositioner beträffande föreningens resultat. Stämman utser också styrelsen och revisor samt ställer upp eventuella regler och riktlinjer för styrelsens arbete.

Styrelsen är föreningens verkställande organ och ansvarar för den dagliga driften enligt stadgarna och de eventuella regler och riktlinjer som stämman beslutat. I det dagliga arbetet ingår teknisk förvaltning av föreningens hus, ekonomisk förvaltning, att anta nya medlemmar, godkänna pantförskrivningar av bostadsrätter, föra lägenhets- och medlemsförteckning.

Bostadsrättsföreningens stadgar

Föreningens stadgar kan ses som en intern lag som gäller för föreningen och dess medlemmar. Stadgarna i en bostadsrättsförening brukar vara ganska omfattande och mycket är direkt kopierat från bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Detta för att medlemmarna skall finna alla regler på ett ställe och inte behöva förutom stadgarna, kunna gällande lagstiftning för att veta vilka regler som gäller för det dagliga arbetet i föreningen.

Lagar och förordningar

Reglerna för bostadsrätt och bostadsrättsförening regleras i första hand i

- Bostadsrättslagen (SFS 1991:614)
- Bostadsrättsförordningen (SFS 1991:630)
- Lag om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667)