

Brf City Näsbydal

Årsredovisning 2021



Ordlista

Förvaltningsberättelse, den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del andra fakta.

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. I årsredovisningen finns också en kassaflödesanalys som visar förändringen i likvida medel.

Resultaträkningen, visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på fastigheter, inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överförs till det följande året.

Balansräkningen, visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dyl. samt likvida medel (kontanter). Balansräkningen visar vidare föreningens lån och skulder samt det egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen, samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Kassaflödesanalys, är en rapport som innehåller uppgifter om finansiella flöden, det vill säga föreningens inbetalningar och utbetalningar under en viss period. En kassaflödesanalys är alltså en sammanställning av kassaflödet som används för att skapa en överblick över de likvida medel som strömmar in och ut ur verksamheten.

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

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

Kortfristiga skulder, skulder som förfaller till betalning senast inom ett år.

Långfristiga skulder, skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Likvida medel, kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

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

Ställda pant, avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

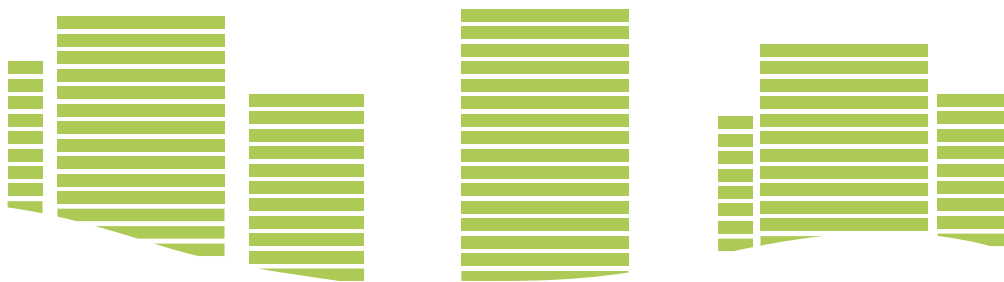
Eventualförpliktelser, åtagande för föreningen vilka inte bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

Fond för yttre underhåll, styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

Soliditet visar föreningens ekonomiska stabilitet. Soliditeten anges i procent och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.





Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	7
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	17
Noter	18
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	26
Revisionsberättelse.....	30
Motioner.....	33
Förslag från styrelsen.....	49
Stadgar	51



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Fastigheter

Föreningen består av åtta hus med sammanlagt 900 lägenheter, 68 garage, 511 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare varav 122 platser även är försedda med laddstolpar samt 21 besöksplatser. Två lekplatser, tennisbana, basketbollsplan, boulebanor samt grillplats.

Fastigheternas beteckning som används vid myndighetskontakter är Näsbydal 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 vilket motsvarar Näsbydalsvägen nr 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 och 16. (Total markareal är 37 738 m²). Garageområdets beteckning är Tibble 12:1, och övriga parkeringsplatser, Tibble 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6. (Total markareal är 13 943 m²).

Fastigheternas totala bostadsyta är 65 486 m² samt lokaler 175 m². Byggår 1959 - 1961.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 164 600 000 kronor, varav markvärde 561 000 000 kronor.

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Resultat och ställning (tkr)

Verksamhetsår	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	41 233	39 713	39 102	38 794	38 430
Rörelseresultat	4 654	3 235	-2 873	7 635	9 114
Resultat efter finansiella poster	2 584	928	-4 858	5 400	7 241
Totalt eget kapital	79 937	77 353	76 424	81 282	75 881
Balansomslutning	262 073	257 465	260 292	238 616	236 360
Soliditet %	31	30	29	34	32
Likviditet %	170	138	49	124	204
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	571	560	548	548	548
Driftskostnad, kr/kvm	345	320	322	310	280
Ränta, kr/kvm	32	35	30	34	29
Underhållsfond, kr/kvm	548	531	555	673	649
Lån, kr/kvm	2 655	2 660	2 434	2 285	2 288
Sparande till underhåll, kr / kvm	166	162	159	159	190
Räntekänslighet %	5	5	4	4	4

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan d.v.s. omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder.

Sparande till underhåll visar överskott från löpande driften att använda till framtida underhåll och investeringar, d.v.s. summan av årets resultat adderat med avskrivningar och utfört planerat underhåll dividerat med bostads- och lokalarea.

Räntekänslighet visar hur mycket avgifterna behöver höjas för att täcka en räntehöjning på en procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med avgiftsintäkter.

Brf. Citys 900 lägenheter varierar i storlek och yta enligt följande:

Antal	Andel %	Storlek	Yta m ²
60	6,7	1 rum och kokvrå	35
120	13,3	1 rum och kök	48,5
240	26,7	2 rum och kök	62 – 62,5 – 63,5
336	37,3	3 rum och kök	67 – 79,5 – 83
112	12,4	4 rum och kök	97,5
16	1,8	5 rum och kök	143,5 – 144
8	0,9	6 rum och kök	141 – 153
8	0,9	7 rum och kök	171,5

Årsavgifter

Föreningens investeringar, räntekostnader och generella taxehöjningar gav en avgiftshöjning 2022 med 2%.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1176 (1178) medlemmar.

Under året har 88 (65) lägenheter överlåtits genom försäljning och 12 (1) lägenheter har överlåtits genom arv, gåva eller bodelning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 april 2021 genom poströstning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Vald t.o.m. föreningsstämman

Yvonne Westermark	Ordförande	2022
Torkel Hardenfalk	Ledamot (eget utträde augusti 2021)	2022
Gustaf Norström	Ledamot	2022
Johan Matthiessen	Ledamot	2023
Camilla Sköld	Ledamot	2022
Stefan Hansson	Ledamot	2023
Christoffer Hofverberg	Ledamot	2023
Fred Åkesson	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm	2022

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Yvonne Westermark, Gustaf Norström och Camilla Sköld samt HSB:s ledamot.

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden samt ett antal strategi- och utvecklingsmöten. Samtliga styrelseledamöter har deltagit i olika projektgrupper som tagit fram förslag till beslut i styrelsen och övervakat löpande projekt.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Yvonne Westermark, Camilla Sköld, Johan Matthiessen och Gustaf Norström, två i förening.

Revisorer

Revisorer valda på ett år var Martina Blank, Grant Thornton och Martin Åleheim (föreningsvald revisor).

Val av distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ombud har varit styrelsen.

Valberedning

Valberedningen är vald på ett år och har bestått av Reine Jonsson (ordförande), Anny Lundqvist Munkbo och Catarina Flodén.

Betydande händelser under året (förutom löpande underhåll)

- Slutfört brandskyddsarbete i samtliga hus
- Genomfört byte av rörstammar under hus 10
- Projekterat för byte av rörstammar i övriga hus
- Slutfört installation av dörrautomatik i huvudentréer
- Byte av el och nya belysningsstolpar i Parken
- Påbörjat projektering för byte av fastighetsel
- Kartläggning av alla typer av kablage och rör som går i marken i Parken
- Drönarbilder för korrekta ritningsunderlag för området, husen och taken
- Installerat ytterligare 98 laddplatser för elbilar
- Ny funktion som gör det möjligt för medlemmarna att få information via notifiering till sms och/eller e-post
- Slutfört upphandling avseende renovering av tennisbanan
- Kvartersgården har renoverats
- Påbörjat renovering av fastighetsskötarlokalen i hus 14
- Påbörjat långsiktigt renoverings- och utvecklingsarbete i Parken

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning samt städning sker i samarbete med Bredablick Förvaltning AB. Förvaltningskontoret finns på Näsbydalsvägen 21.

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 727 070 kr och planerat underhåll för 373 799 kr.

Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Väsentliga avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Telenor	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
EkoMiljö & Mark AB	Parkskötsel (nytt avtal med Bredablick Förvaltning 22-01-01)
Panncentralen Citys samfällighetsförening	Fjärrvärme
Larm Assistans Sverige AB	Bevakning och störningsjour

De senaste årens omförhandlingar av avtal har gett följande besparingar

Styrelsen och förvaltningen arbetar löpande med översyn av föreningens avtal för att säkerställa en högkvalitativ leverans till ett bra pris.

	Besparing i kr/år
Kabel-tv/bredband	772 200
Egain	25 044
Entrémattor	17 750
Hissbesiktning	24 400
EI	60 000
Totalt	899 394

Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City)

PC City är en gemensamhetsanläggning som, till lika delar, ägs av de tre bostadsrättsföreningarna Brf City, Brf Venus och Brf Jupiter 1. PC City består av panncentralens byggnader med samtliga installationer, fjärrvärmeledningar och köldbärarsystem för värmeåtervinning från höghusen i Näsbydal och Grindtorp. Styrelsen i PC City har i samråd med ägarföreningarna fastställt en långsiktig strategi för fortsatt ägande av gemensamhetsanläggningen.

Panncentralen på Plutovägen 2 producerar hetvatten för uppvärmning till de tre ägarföreningarna City, Venus och Jupiter. De gamla fjärrvärmeledningarna som var drygt 50 år har under 2016 ersatts med nya ledningar. Panncentralen har också under 2016/2017 genomgått en omfattande modernisering samt produktionssäkrats och miljösäkrats för en lång tid framöver. Anläggningen innehåller för närvarande två värmepumpar, tre biobränslepannor och en elpanna, vilket gör att hela Panncentralen är fossilfri.

Stockholm Exergi AB ansvarar från den 1 januari 2016 för driften av Panncentralen. Stockholm Exergi ägs till lika delar av Fortum och Stockholms stad och hette tidigare AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.



Medlemskontakter - Information

Medlemmar kan kontakta styrelsen direkt via via e-post.

En timme före varje styrelsemöte har det funnits möjlighet att träffa styrelsemedlemmar utanför Kvartersgården, för att framföra synpunkter och få frågor besvarade.

Digitala skärmar finns i varje hus för aktuell information. www.nasbydal.se är föreningens hemsida där viktig information finns samlad och där tvättstuga, Kvartersgården, tennisbana och motorvärmare hanteras.

Den traditionella familjedagen i Parken genomfördes i september, ett mycket välbesökt arrangemang.

I november bjöds alla medlemmar in till informationsmöte och jubileumskonsert i Tibble Teater.

Ett försök gjordes med träning i Parken under vår och höst. Inledningsvis med många deltagare men intresset avtog efter hand.

Medlemsdrivna aktiviteter

Under året har våra boulespelare fortsatt sitt regelbundna spelande.

Odlingsgruppen har utökats och 20 nya lådor har införskaffats.

Luciafirande i Parken.

Kommunkontakter

Kontakter med Täby kommun

Styrelsen har träffat företrädare för Täby kommun i frågor som rör föreningens närområde. Det har resulterat i att kommunen bland annat ser över snöröjning, skötsel och planteringar vid Näsbydalsvägen, lagt ny asfalt utanför hus 8 och satt upp skyltar för att minska problematiken med parkering runt fotbollsplanen. Även fortsättningsvis kommer styrelsen föra dialog med kommunföreträdare i olika frågor som är angelägna för föreningen. I enlighet med kommunens fördjupade översiktsplan för "Täbys stadskärna 2050" har detaljplanearbete påbörjats i vårt närområde. Det är området runt förskolan vid Näsbydalsvägen och Grindtorpshallen. Styrelsen bevakar utvecklingen.

Exploatering Solen 1

Riksbyggen har fått ett positivt planbesked för att utveckla bostäder på Solen 1. Detta är hela fastigheten utmed Näsbydalsvägen där bland annat ICA och Kvartersgården ligger idag. Under 2023 räknar Täby kommun med att påbörja arbetet med att utforma detaljplan för området. Styrelsen har kontakt med kommunen och med Riksbyggen för att på bästa sätt tillvarata föreningens intressen genom hela processen. Styrelsen begär mandat från stämman att fortsätta dessa diskussioner (se förslag från styrelsen).

Framtida utveckling

Föreningen behöver alltid arbeta med den långsiktiga planeringen för att underhålla och förbättra fastigheterna. Ett projekt för att återställa och utveckla växtmaterialet i Parken kommer att pågå ett antal år.

Andra viktiga faktorer att bevaka är förändringar i vårt närområde, samt politiska beslut som kan påverka föreningen. Till exempel skatter, miljöfrågor och kommunala taxor.

Underhållsplanen

Vår underhållsplan har digitaliserats i ett system som heter Planima. Det ger en mycket god överblick över de kommande 30-50 åren samt möjlighet att på ett enkelt sätt ta fram olika scenarier och hur det kan påverka föreningens ekonomi.

Underhållsplanen är styrelsens instrument för detaljerad dokumentation av fastighetarens kommande behov av underhåll, utifrån ett tids- och kostnadsperspektiv på lång sikt. Planerade åtgärder för perioden prissätts och utgör underlag för behovet av årliga fondavsättningar. Något som i sin tur kan påverka årsavgifterna. Underhållsplanen är ett styrinstrument som kan justeras efter vad verkligheten speglar och vad som framkommer vid den årliga fastighetsbesiktningen.

För 2021 uppgår föreningens sparande till framtida underhåll till 166 kronor per kvadratmeter. Sparandet är ett mått på det överskott från den löpande driften som kan användas till underhållsåtgärder. Detta räknas ut genom att summera årets resultat, avskrivningar och utfört planerat underhåll och dividera summan med den totala bostadsytan.

Framtida projekt

Området kring husen

I planeringen ligger att se över växtlighet, trappor samt tillgänglighet. Detta arbete kommer påbörjas först efter det att våra avloppsledningarna är bytta.

EI

Genomgång av fastighetsel.

Värmesystem

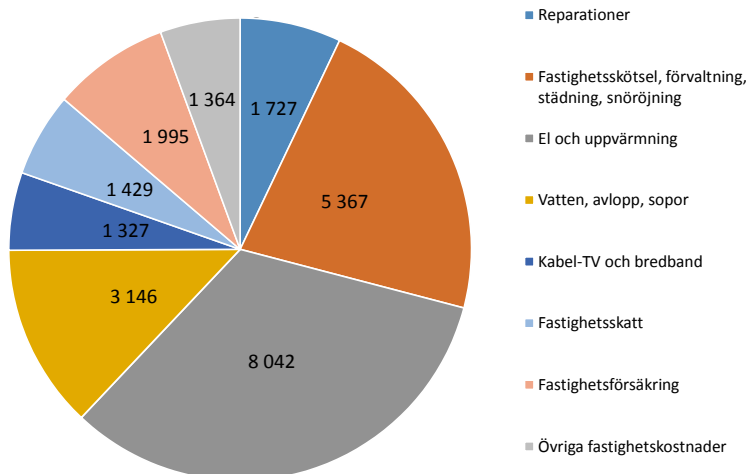
Byte av radiatorventiler, termostater och luftnippel samt genomgång och underhåll av rörkompensatorer

Större utförda arbeten de senaste åren

Projekt	Utförande år	Utgift i Mkr
Samlingsledningar under hus 10	2021	3,4
Belysning i Parken	2021	3,2
Laddstolpar (bidrag söks 2022)	2021	1,1
Passersystem och entrépartier	2020	7,9
Lekplats	2020	2,9
Staket runt inre Parken	2020	0,3
Renovering av skärmtak entréer	2020	0,9
Elysatorer i undercentraler	2020	0,9
Nya dörrar och dörrautomatik i tvättstugor	2020	0,8
Renovering yttertak	2019	14,0
Hissar	2019	27,2
Justering av fasadplåtar	2019	7,7
Entrépartier och passersystem	2019	7,1
Nya cykelställ	2019	0,4
Byte av vattenmätare	2019	0,6
Tvättstugor	2018	11,2
Målning entré	2018	8,3
Systematiskt brandskyddsarbete	2018	1,0

Trygghetskameror	2018	0,5
Pergola, boulebanor, solstolar	2017	0,8
Balkonger	2016	61,5
Renovering av garagetak	2015	0,6
Undercentraler	2015	3,0
Vindsförråd	2013	1,7
Fasadarbeten	2012-2013	9,0
Fönsterbyte	2011-2013	44,3
Renovering av entréer	2011	5,2
Sopsorteringsstationer	2010	5,1
Stambyte och badrum	2000-2003	109,7

Fastighetskostnader, tkr



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	4 389 920	34 880 268	37 154 141	928 222
Disposition enligt föreningsstämma			928 222	-928 222
Avsättning till underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-373 799	373 799	
Årets resultat				2 584 031
Vid årets slut	4 389 920	36 006 469	36 956 162	2 584 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

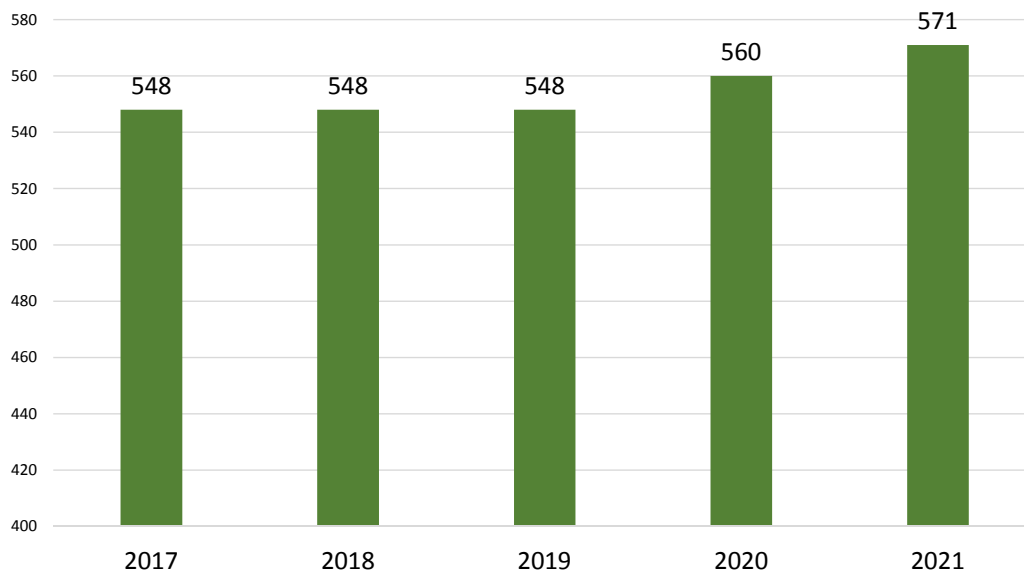
Balanserat resultat	38 082 363
Årets resultat före fondförändring	2 584 031
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	373 799
Summa över/underskott	39 540 193
Att balansera i ny räkning	39 540 193

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	40 111 973	39 297 445
Övriga rörelseintäkter	2	1 121 143	415 957
		41 233 116	39 713 402
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 727 070	-1 424 755
Planerat underhåll	4	-373 799	-3 035 346
Fastighetsavgift/skatt		-1 429 100	-1 402 100
Driftskostnader	5	-21 241 201	-19 584 291
Övriga externa kostnader	6	-2 596 669	-3 198 180
Personalkostnader	7	-1 297 168	-1 130 960
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-7 914 152	-6 703 175
		-36 579 159	-36 478 807
Rörelseresultat		4 653 957	3 234 595
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	3 075	3 084
Räntekostnader	10	-2 073 001	-2 309 457
		-2 069 926	-2 306 373
Resultat efter finansiella poster		2 584 031	928 222
Resultat före skatt		2 584 031	928 222
Årets resultat		2 584 031	928 222

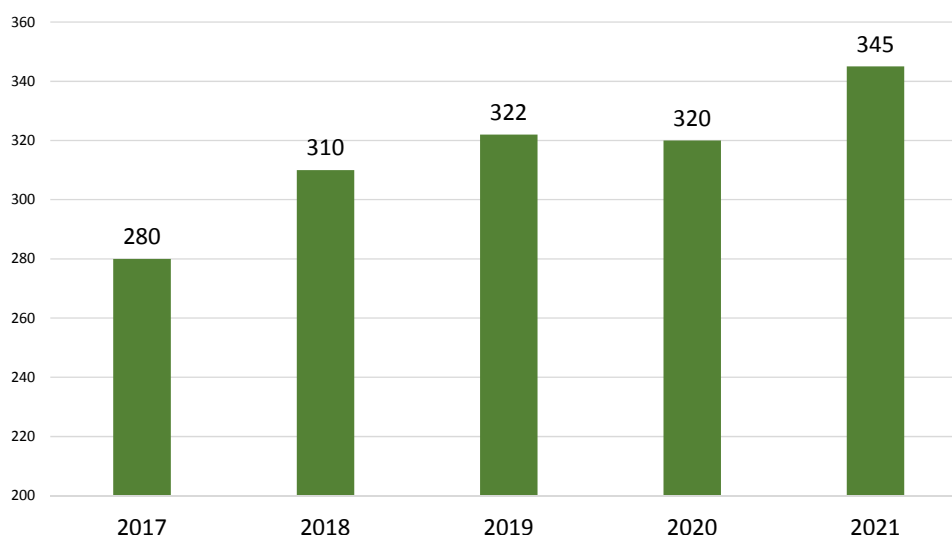
Årsavgift, kr/kvm



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	236 151 526	243 779 835
Inventarier, maskiner och installationer	12	4 009 014	4 346 013
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	8 152 596	1 351 993
		248 313 136	249 477 841
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		248 313 636	249 478 341
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		337 933	116 186
Övriga fordringar		251 739	521 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 462 291	904 846
		2 051 963	1 542 702
Kassa och bank	15	11 707 656	6 444 155
Summa omsättningstillgångar		13 759 619	7 986 857
SUMMA TILLGÅNGAR		262 073 255	257 465 198

Driftkostnader, kr/kvm



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 389 920	4 389 920
Underhållsfond		36 006 469	34 880 268
		40 396 389	39 270 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 956 162	37 154 141
Årets resultat		2 584 031	928 222
		39 540 193	38 082 363
Summa eget kapital		79 936 582	77 352 551
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	174 021 066	174 336 330
		174 021 066	174 336 330
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16	315 264	315 264
Leverantörsskulder		2 821 984	2 114 132
Depositioner		9 000	9 000
Skatteskulder		153 765	143 546
Övriga skulder		320 286	270 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 495 308	2 924 296
		8 115 607	5 776 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 073 255	257 465 198

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 653 957	3 234 595
Avskrivningar	7 914 152	6 703 175
	12 568 109	9 937 770
Erhållen ränta	3 075	3 084
Erlagd ränta	-2 073 001	-2 309 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	10 498 183	7 631 397
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-509 261	1 638 774
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 339 290	-12 659 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 328 212	-3 388 895
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 749 447	-7 870 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 749 447	-7 870 630
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	32 787 282	47 677 318
Amortering av låneskulder	-33 102 546	-32 852 318
Förändring av checkräkningskredit	-	-5 920 842
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-315 264	8 904 158
Årets kassaflöde	5 263 501	-2 355 367
Likvida medel vid årets början	6 444 155	8 799 522
Likvida medel vid årets slut (3)	11 707 656	6 444 155

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

(3) Föreningens likviditet förändras hela tiden över året. Målet är en likviditet på 5-10 Mkr.

Noter till årsredovisningen

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper balansräkningen

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom beslut på föreningsstämma.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande nyttjandeperioder tillämpas
Materiella anläggningstillgångar:

- Stomme, fönster och grund	100 år
- Fasad	50 år
- Tak	30-50 år
- Hiss	20-30 år
- Balkonger	50 år
- Stammar	50 år
- Undercentral	50 år
- Passersystem och entrépartier	30 år
Markanläggningar	10-50 år
Inventarier	5-20 år
Installationer	10 år



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	37 393 408	36 691 553
Hyror, lokaler	378 416	368 945
Hyror, p-platser/garage	1 606 208	1 445 857
Hyror, kvartersgård	6 350	9 815
Hyror, förråd	727 591	781 275
Summa	40 111 973	39 297 445

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Överlåtelseavgifter	171 479	125 182
Pantsättningsavgifter	82 938	59 813
Andrahandsuthyrningsavgifter	123 231	155 572
Övriga intäkter	320 452	75 561
Försäkringsersättningar	421 295	-
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1 748	-171
Summa	1 121 143	415 957

Not 3 Reparationer	2021	2020
Lokaler	-	28 937
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	21 808	52 733
Armatyrer, gemensamma utrymmen	31 614	45 687
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	64 903	37 100
Övrigt, gemensamma utrymmen	116 939	78 666
VA & sanitet, installationer	70 861	104 399
Värme, installationer	76 716	59 933
Ventilation, installationer	281 759	57 474
El, installationer	44 332	238 841
Tele/TV/porttelefon, installationer	844	20 895
Hiss	102 560	46 229
Övriga installationer	40 731	83 617
Huskropp	193 533	-
Markytor	9 826	4 157
P-platser/garage	5 998	-
Vattenskador	662 152	531 057
Klottersanering	-	1 655
Skadedjur	2 494	33 375
Summa	1 727 070	1 424 755

Not 4 Planerat underhåll	2021	2020
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	115 975	-
Skyddsrum	50 434	-
Kvartersgården	108 740	12 757
Övrigt, gemensamma utrymmen	39 625	-
Ventilation, installationer	-84 594	252 260
Övriga installationer	93 869	-
Huskropp, tak	-	976 435
Huskropp, fasader	-	1 378 995
Huskropp, balkonger	-	414 899
P-platser/garage	49 750	-
Summa	373 799	3 035 346

Not 5 Driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförvaltning	3 917 296	3 728 697
Städning	1 190 354	1 218 270
Sotning	6 392	-
Besiktningkostnader	17 645	27 281
Bevakningskostnader	557 585	578 426
Snöröjning	259 471	597
Serviceavtal	411 234	328 813
Förbrukningsinventarier	2 194	-
Förbrukningsmaterial	212 863	157 719
Övriga utgifter för köpta tjänster	28 932	92 906
El	2 181 676	1 491 147
Uppvärmning	5 860 743	5 498 195
Vatten och avlopp	1 630 028	1 734 906
Avfallshantering	1 515 795	1 375 946
Fastighetsförsäkring	1 995 334	1 135 085
Systematiskt brandskyddsarbete	54 279	135 579
Kabel-TV	795 532	1 467 988
Internet	531 000	550 800
Telefonabonnemang installationer	72 307	61 938
Summa	21 241 201	19 584 291

Not 6 Övriga externa kostnader	2021	2020
Hyra av anläggningstillgångar	386 280	385 212
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	33 261	113 189
Kostnader för transportmedel	645	-
Frakter och transporter	1 949	2 758
Hemsida, Citybladet och övrig medlemsinformation	231 985	625 877
Kontorsmateriel och trycksaker	15 106	38 783
Tele och post	10 301	6 270
Förvaltningskostnader	1 529 674	1 403 549
Revision	100 463	104 386
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	2 585
Jurist- och advokatkostnader	136 739	100 840
Bankkostnader	16 029	15 131
Stämpelskatt	-	301 375
IT-tjänster	46 758	13 134
Övriga externa kostnader	13 481	11 092
Medlemsavgift HSB	74 000	74 000
Summa	2 596 669	3 198 180

Not 7 Personalkostnader	2021	2020
Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.		
Arvoden, ersättningar och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	919 895	793 550
Föreningsvald revisor	23 725	24 650
Valberedning	59 350	72 550
Övriga arvoden	12 463	11 000
Utbildning	3 981	-
Summa	1 019 414	901 750
Sociala avgifter	277 754	229 210
Summa	1 297 168	1 130 960

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar	2021	2020
Byggnader och byggnadsinventarier	7 456 832	6 448 900
Markanläggningar	120 321	120 321
Inventarier, maskiner och installationer	336 999	133 954
Summa	7 914 152	6 703 175

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
Ränteintäkter hyres-/kundfordringar	3 075	3 084
Summa	3 075	3 084

Not 10 Räntekostnader	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	2 072 871	2 263 066
Räntekostnader checkräkningskredit	-	46 226
Räntekostnader för kortfristiga skulder	130	165
Summa	2 073 001	2 309 457

Not 11 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	354 951 674	303 507 623
-Mark	4 350 161	4 350 161
-Markanläggningar	1 203 211	1 203 211
	<u>360 505 046</u>	<u>309 060 995</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	51 444 051
-Justering anskaffningskostnad passersystem	-51 156	-
	<u>-51 156</u>	<u>51 444 051</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	360 453 890	360 505 046
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-116 433 401	-109 984 501
-Markanläggningar	-291 810	-171 489
	<u>-116 725 211</u>	<u>-110 155 990</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-7 456 832	-6 448 900
-Årets avskrivning på markanläggning	-120 321	-120 321
	<u>-7 577 153</u>	<u>-6 569 221</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-124 302 364	-116 725 211
Redovisat värde	236 151 526	243 779 835
<i>Varav</i>		
Byggnader	231 010 285	238 518 273
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	791 080	911 401
Taxeringsvärden		
Bostäder	1 153 000 000	1 153 000 000
Lokaler	11 600 000	11 600 000
Totalt taxeringsvärde	1 164 600 000	1 164 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>603 600 000</i>	<i>603 600 000</i>

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	5 046 062	913 910
	<u>5 046 062</u>	<u>913 910</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	4 132 152
	<u>-</u>	<u>4 132 152</u>
	5 046 062	5 046 062
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-700 049	-566 095
	<u>-700 049</u>	<u>-566 095</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-336 999	-133 954
	<u>-336 999</u>	<u>-133 954</u>
	-1 037 048	-700 049
Redovisat värde	4 009 014	4 346 013
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
<hr/>		
Vid årets början		
-Pågående nyanläggningar	1 351 993	49 057 566
	<u>1 351 993</u>	<u>49 057 566</u>
-Ökning av årets nyanläggning	6 800 603	7 870 630
-Aktivering av pågående nyanläggningar	-	-55 576 203
	<u>6 800 603</u>	<u>-47 705 573</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 152 596	1 351 993
Pågående nyanläggningar per 2021-12-31 fördelas enligt nedan:		
Radiatorventiler och injustering: 395 478 kr		
Samlingsledning: 3 426 706 kr		
Belysning i parken: 3 229 382 kr		
Laddstolpar: 1 101 030 kr		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
<hr/>		
Förutbetalda försäkringskostnader	783 443	428 459
Förutbetalda kostnader	678 848	476 387
Summa	1 462 291	904 846
Not 15 Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
<hr/>		
Transaktionskonto Handelsbanken	11 679 116	6 410 317
Checkräkningskredit Nordea	28 540	33 838
Summa	11 707 656	6 444 155

Not 16 Fastighetslån

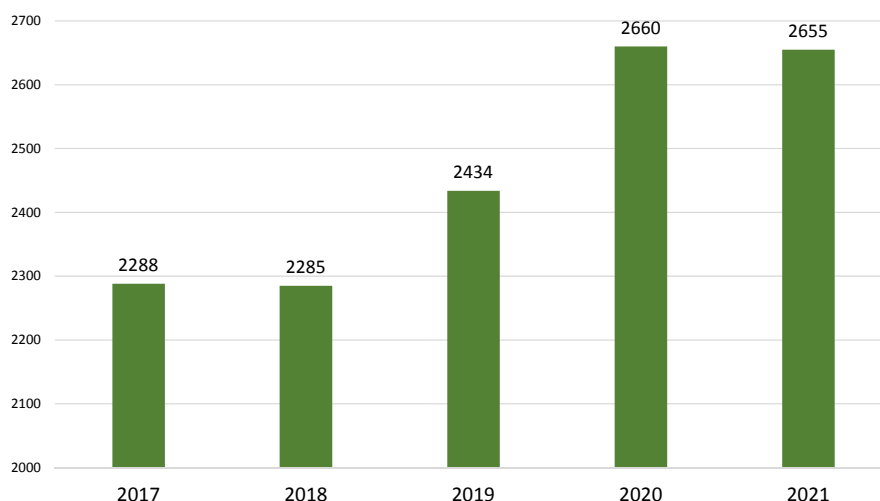
		2021-12-31	2020-12-31			
Fastighetslån		174 336 330	174 651 594			
Summa		174 336 330	174 651 594			
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,87 %	Löst	4 911 682	-	-4 911 682	-
Nordea	0,43 %	Löst	9 562 500	-	-9 562 500	-
Nordea	1,40 %	Löst	5 275 000	-	-5 275 000	-
Nordea	1,15 %	Löst	13 038 100	-	-13 038 100	-
Nordea	0,31 %	2022-02-10	-	5 275 000	-	5 275 000
Nordea	0,30 %	2022-05-17	-	9 562 500	-	9 562 500
Nordea	0,30 %	2022-08-18	-	13 038 100	-	13 038 100
Nordea	0,77 %	2022-11-16	21 608 744	-	-	21 608 744
Nordea	1,02 %	2023-04-19	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea	1,02 %	2023-05-17	9 562 500	-	-	9 562 500
Nordea	0,93 %	2023-12-20	13 653 250	-	-	13 653 250
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	3 600 000	-	-	3 600 000
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	2,13 %	2025-03-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	2,10 %	2025-10-30	10 000 000	-	-	10 000 000
SBAB	1,09 %	2026-10-12	5 425 000	-	-175 000	5 250 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	0,91 %	2028-09-01	9 088 318	-	-	9 088 318
Stadshypotek	1,13 %	2029-12-30	15 000 000	-	-	15 000 000
Stadshypotek	1,12 %	2030-10-30	14 026 500	-	-140 264	13 886 236
Stadshypotek	1,47 %	2031-10-30	-	4 911 682	-	4 911 682
Summa			174 651 594	32 787 282	-33 102 546	174 336 330

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

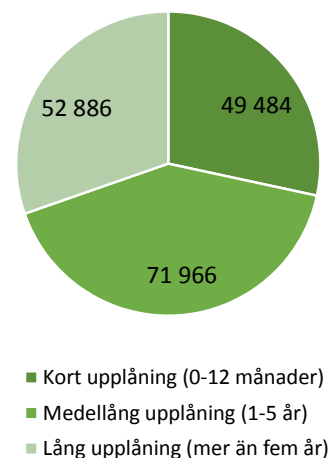
Not 17 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kreditlimit	6 000 000	6 000 000
Outnyttjad del	-6 000 000	-6 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Lån, kr/kvm



Förfall lån (tkr)



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2021-12-31** **2020-12-31**

Upplupna räntekostnader	256 036	305 486
Förutbetalda intäkter	3 556 164	2 121 333
Upplupna revisionsarvoden	97 000	93 750
Upplupna driftkostnader	586 108	403 727
	4 495 308	2 924 296

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser **2021-12-31** **2020-12-31**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar	181 679 300	181 679 300
Summa ställda säkerheter	181 679 300	181 679 300

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	22 000 000	22 000 000
Summa eventalförpliktelser	22 000 000	22 000 000

Brf City har efter styrelsebeslut 2014 gått i borgen såsom för egen skuld intill ett högsta belopp av 22 000 000 kr för Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City) samtliga nuvarande och blivande förplikelser gentemot Stockholm Exergi AB. Detta med anledning av att PC City tecknat avtal med Stockholm Exergi AB, dels avtal rörande leverans av fjärrvärme, dels avtal rörande nyttjanderätt till värmeproduktionsanläggningar, dels avtal rörande vissa investeringar i dessa anläggningar. Likalydande borgensåtaganden har träffats av Brf Jupiter och Brf Venus som är de två andra delägarna till PC City tillsammans med Brf City.

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Yvonne Westermark
Styrelseordförande

Camilla Sköld
Vice ordförande

Gustaf Norström
Ledamot

Johan Matthiessen
Ledamot

Christoffer Hofverberg
Ledamot

Stefan Hansson
Ledamot

Fred Åkesson
Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Martina Blank
Auktoriserad revisor

Martin Åleheim
Föreningsvald revisor

Dokument

Årsredovisning 2021 Brf City

Antal sidor: 30
Verifikationsdatum: Mar 16 2022 12:33PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 623067DA9DE04
MAR 16 2022 12:33PM

Deltagare

Camilla Lindblom (Skapare)

Bredablickgruppen

Skickades: Mar 15 2022 KL, 11:33AM

Camilla Sköld (E-Signatur)

HSB Brf City i Täby (716000-0134)

Signerad: Mar 15 2022 KL, 12:30PM

Johan Matthiessen (E-Signatur)

Signerad: Mar 15 2022 KL, 12:21PM

Christoffer Hofverberg (E-Signatur)

Signerad: Mar 15 2022 KL, 04:27PM

Yvonne Westermark (E-Signatur)

HSB Brf City i Täby (716000-0134)

Signerad: Mar 15 2022 KL, 11:45AM

Stefan Hansson (E-Signatur)

Signerad: Mar 15 2022 KL, 03:19PM

Gustaf Norström (E-Signatur)

Signerad: Mar 15 2022 KL, 11:54AM

Fred Åkesson (E-Signatur)

Signerad: Mar 15 2022 KL, 11:38AM

Martin Åleheim (E-Signatur)

Signerad: Mar 15 2022 KL, 03:26PM

Martina Blank (E-Signatur)

Signerad: Mar 16 2022 KL, 12:33PM

Registrerade händelser

Mar 15 2022 KL. 11:33AM	Camilla Lindblom skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Mar 15 2022 KL. 11:45AM	Yvonne Westermark granskade dokumentet:	IP ADDRESS 37.247.30.164
Mar 15 2022 KL. 11:45AM	Yvonne Westermark signerade dokumentet online	IP-ADRESS 37.247.30.164
Mar 15 2022 KL. 12:30PM	Camilla Sköld granskade dokumentet:	IP ADDRESS 94.137.110.117
Mar 15 2022 KL. 12:30PM	Camilla Sköld signerade dokumentet online	IP-ADRESS 94.137.110.117
Mar 15 2022 KL. 03:15PM	Stefan Hansson granskade dokumentet:	IP ADDRESS 83.241.154.126
Mar 15 2022 KL. 03:19PM	Stefan Hansson signerade dokumentet online	IP-ADRESS 83.241.154.126
Mar 15 2022 KL. 12:20PM	Johan Matthiessen granskade dokumentet:	IP ADDRESS 155.4.160.187
Mar 15 2022 KL. 12:21PM	Johan Matthiessen signerade dokumentet online	IP-ADRESS 155.4.160.187
Mar 15 2022 KL. 11:54AM	Gustaf Norström granskade dokumentet:	IP ADDRESS 194.218.9.18
Mar 15 2022 KL. 11:54AM	Gustaf Norström signerade dokumentet online	IP-ADRESS 194.218.9.18
Mar 15 2022 KL. 04:07PM	Christoffer Hofverberg granskade dokumentet:	IP ADDRESS 90.129.192.116
Mar 15 2022 KL. 04:27PM	Christoffer Hofverberg signerade dokumentet online	IP-ADRESS 90.129.192.116
Mar 15 2022 KL. 11:36AM	Fred Åkesson granskade dokumentet:	IP ADDRESS 178.78.247.238
Mar 15 2022 KL. 11:38AM	Fred Åkesson signerade dokumentet online	IP-ADRESS 178.78.247.238
Mar 15 2022 KL. 03:25PM	Martin Åleheim granskade dokumentet:	IP ADDRESS 31.15.43.165
Mar 15 2022 KL. 03:26PM	Martin Åleheim signerade dokumentet online	IP-ADRESS 31.15.43.165
Mar 16 2022 KL. 12:33PM	Martina Blank granskade dokumentet:	IP ADDRESS 88.131.44.131
Mar 16 2022 KL. 12:33PM	Martina Blank signerade dokumentet online	IP-ADRESS 88.131.44.131
Mar 16 2022 KL. 12:33PM	Dokumentet har signerats	

Dokumentnummer: 623067da9de04 - Sida (30 av 30)



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 623067da9de04 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening City i Täby
Org.nr. 716000-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening City i Täby för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar

fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den

Grant Thornton Sweden AB

Martina Blank

Auktoriserad revisor

Täby den

Martin Åleheim

Förtroendevald revisor

Dokument

Revisionsberättelse Brf City

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 16 2022 12:34PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:622F4443269FF
MAR 16 2022 12:34PM

Deltagare

Camilla Lindblom (Skapare)

Bredablickgruppen

Skickades: Mar 14 2022 KL, 02:39PM

Martin Åleheim (E-Signatur)

Signerad: Mar 14 2022 KL, 08:26PM

Martina Blank (E-Signatur)

Signerad: Mar 16 2022 KL, 12:34PM

Registrerade händelser

Mar 14 2022 KL. 02:39PM	Camilla Lindblom skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Mar 14 2022 KL. 08:23PM	Martin Åleheim granskade dokumentet:	IP ADDRESS 31.211.215.195
Mar 14 2022 KL. 08:26PM	Martin Åleheim signerade dokumentet online	IP-ADRESS 31.211.215.195
Mar 14 2022 KL. 08:26PM	Martina Blank granskade dokumentet:	IP ADDRESS 40.94.104.10
Mar 16 2022 KL. 12:34PM	Martina Blank signerade dokumentet online	IP-ADRESS 88.131.44.131
Mar 16 2022 KL. 12:34PM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 622f4443269ff har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Motioner

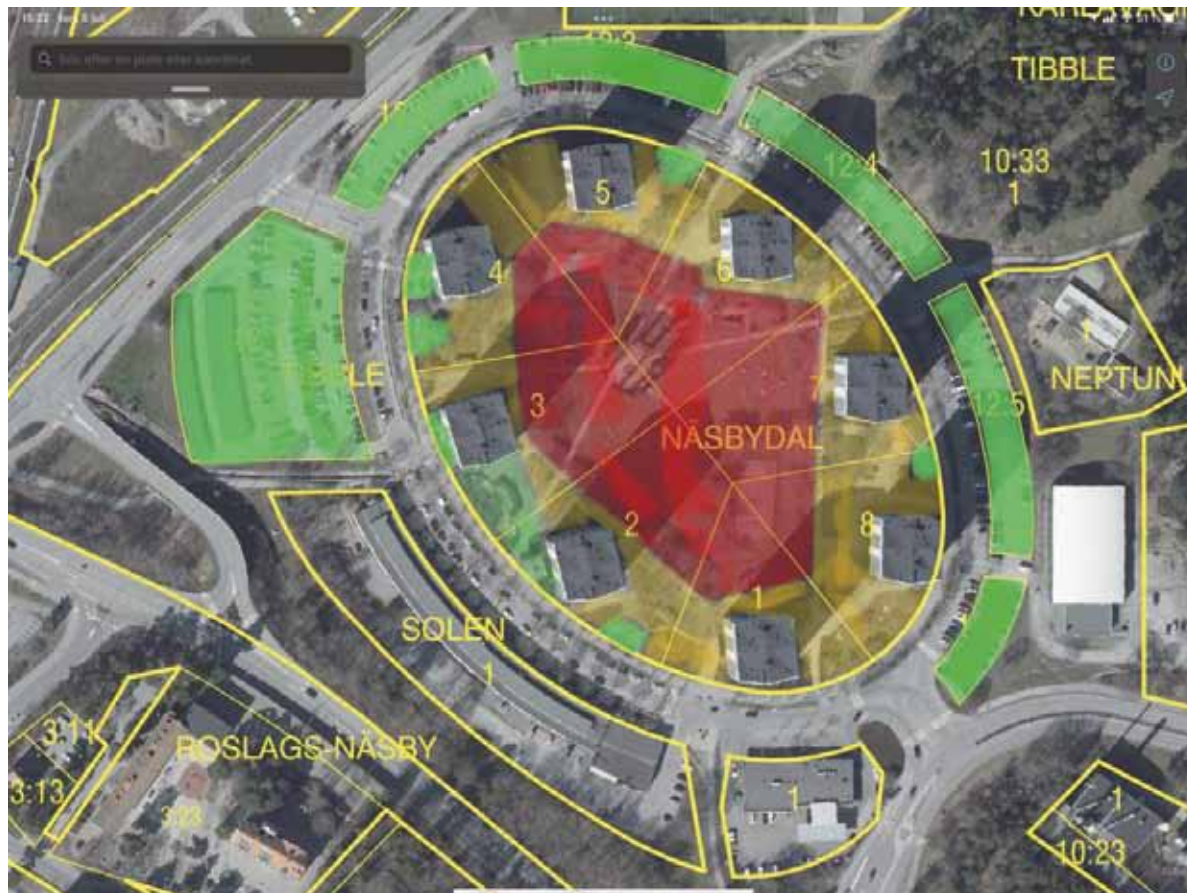
Medlem som önskar att ett visst ärende behandlas på föreningsstämman ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

12 motioner har inkommit till styrelsen.

Motion 1 Hundar i Näsbydal

Bild Motion 1

Bild 1, flygbild över området med fastighetsgränser från Lantmäteriet. De tre zonerna är markerade i grönt, gult och rött.



Styrelsens nya regler om att förbjuda husdjurs vistelse i bostadsrättsföreningens park.

Förra året (2020) tog styrelsen ensamma beslut om att montera ett staket runt den inre innergården (runt röd markering bild 1), i samband med det har styrelsen tryckt upp skyltar med förbud, "hundar katter och andra djur får inte vistas i parken". Ett sådant hårt förbud har tidigare inte funnits i BRF City, då har det endast handlat om förbud mot rastning. Enligt vår analys strider både förbud mot rastning och förbud mot vistelse mot både bostadsrättsföreningens stadgar och ordningsregler och är därför inte giltiga.

En bostadsrättsförening lyder under flera lagar och förordningar med en tydlig hierarki gällande hur de ska efterföljas. Alla bostadsrättsföreningar måste följa bostadsrättslagen (BrL 1991:614) och lagen om ekonomiska föreningar (LEF 2018:672). Enligt dessa lagar ska bostadsrättsföreningen upprätta egna regler, dvs stadgar (BrL kap 1 § 2). För att förtydliga stadgarna och dess innebörd kan bostadsrättsföreningar upprätta ordningsregler som bostadsrättsinnehavarna ska följa (BrL kap7 § 9).

Enligt § 2 i stadgarna "Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet."

Det är vår bedömning att förbud mot vistelse för hundar strider mot § 2 i stadgarna, då denna bestämmelse begränsar tillgängligheten i anknytning till boendet för flertalet medlemmar. Dessutom tillgodoses inte medlemmarnas behov att kunna medhava husdjur vid utomhusvistelse och användning av gemensam utemiljö. Denna begränsning är rimligen inte att tillgodose gemensamma intressen.

Enligt Bostadsrättslagen kap 7 § 9 *"Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar."*

Enligt § 38 i stadgarna *"Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed"*

Enligt BrL ska boende följa bostadsrättsföreningens ordningsregler. Men Bostadsrättsföreningens ordningsregler ska enligt stadgarna i vår bostadsrättsförening överensstämma med ortens sed. Med ortens sed menas Täby kommuns Lokala ordningsföreskrifter.

Enligt Täby kommuns lokala ordningsföreskrifter § 19 och § 20 ska bland annat att:

- Hund ska hållas kopplade.
- Hundföreningar ska plockas upp på gångbanor och i parker.
- Hund får inte vistas på lekplats och bollplan.

Enligt ortens sed får hundar vistas i parker förutsatt att ovan regler efterföljs och innegården i denna förening benämns som park av både styrelse och i andra bostadsrättsföreningssammanhang. **Att förbjuda rastning och vistelse av hundar på bostadsrättsföreningens område strider mot § 38 i stadgarna och Bostadsrättslagen kap 7 § 9.**

Trots att det strider mot lag och stadgarna har bostadsrättsföreningen i ordningsreglerna formulerats sig som så *"Rastning av husdjur, hundar och katter är inte tillåten på föreningens mark."* För att tydliggöra innebär rastning endast att avföring inte får lämnas kvar på platsen, se prejudikat och ortens sed. Det är dock tydligt att bostadsrättsföreningen och styrelsen inkonsekventa i sitt handlande gällande denna ordningsregel. I dagsläget har föreningen nu tre olika typer förbud för tre olika zoner mot diverse husdjur:

- Yttre zon utanför vissa entréer och parkering m.m.: förbud mot rastning av hundar enligt ordningsreglerna men inga skyltar sitter monterade (grön markering bild 1)
- Mellanzon: förbud mot rastning av hundar enligt ordningsreglerna men sitter skyltar sporadiskt, här får hundar vistas men inte förorena (gul markering bild 1)
- Inre Zon: förbud mot rastning av hundar enligt ordningsreglerna men enligt de nya skyltarna förbjuds hundar att vistas inom (röd markering bild 1).

Denna hantering är inkonsekvent och följer varken ordningsregler, stadgar eller bostadsrättslagen. Det gör det omöjligt för bostadsrättsinnehavare att kunna förstå vilka regler som gäller och vilket typ av beteende som önskas av dem. Detta tyder också på att ordningsreglerna är godtyckligt upprättade vilket de inte får vara. Det är styrelsens ansvar att se till att varje ordningsregel är motiverade och att det tydligt förklaras hur regeln är i föreningens gemensamma intresse.

Slutligen ska det även tydliggöras att det finns prejudikat från rättsfall (T612-04) som testat frågan om förbud mot rastning på bostadsrättsföreningens mark. Enligt beslutet från tingsrätten måste nyttjanderättshavare till en lägenhet anses ha rätt att rasta hundarna i närheten av bostaden och att grannarna i viss mån måste ha överseende om hunden gör sina behov. Detta beslut tog tingsrätten trots att bostadsrättsföreningen i rättsfallet infört ordningsregler om att hundar inte får rastas på föreningens mark.

Vidare i hovrätten konstaterades att först när avföring lämnas kvar och sprider lukt eller lockar till sig insekter har bostadsrättsinnehavaren brutit mot BrL kap 7 § 9 om kravet på att *"bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset."* Hundägare och hundar som är nyttjanderättshavare till en lägenhet har alltså rätt att inte bara vistas utan även att rasta inom bostadsrättsföreningens område oavsett vad bostadsrättsföreningen har antagit för ordningsregler.

Förslag på åtgärder:

1) Se till att stadgarna efterlevs och inkorrekta skyltar tas ned så att hundägare (och kattägare) kan åter vistas med husdjur i och runt hela Näsbydal.

10 januari 2022

Vera Glodic

Näsbydalsvägen 6

Källor:

Bostadsrättslagen (BrL) 1991:614

Lagen om ekonomiska föreningar (LEF) 2018:672

Ortens sed: Lokala ordningsföreskrifter - Täby kommun (taby.se)

Stadgar hämtade från hemsidan

Ordningsregler enligt webbsidan

Svea hovrätt T612-04

<https://www.familjensjurist.se/fraga-juristen/bostad--fastighet/ordningsregler-bostadsrattsforening/>

Svea hovrätt och Tingsrätten

<https://www.harligahund.se/vad-innebar-skylden%E2%80%A8-rastning-av-hundar-forbjuden/>

Rastning av hund

Men som hundägare måste du kunna ha möjlighet att promenera med din hund där du bor. I ett fall som prövades i Svea hovrätt gjordes en bedömning ifall rastning av hundar orsakat olägenheter för grannarna i en bostadsrättsförening och om hundägaren då kunde få sin bostadsrätt förverkad, det vill säga förlora rätten till den. Tingsrätten gjorde bedömningen att en bostadsrättsinnehavare måste ha rätt att rasta hunden i närheten av bostaden. Och att grannarna i viss mån måste ha överseende om hundar gör sina behov på den egna eller annans tomt.

Andra instansen, Svea hovrätt, gjorde bedömningen att om avföringen lämnas kvar, även om det är på den egna tomten, och denna sprider lukt eller lockar till sig insekter, kan inte bostadsrättsinnehavaren anses iakttä sundhet, ordning och skick i enlighet med bostadsrättslagen. I detta fall bedömdes att störningarna inte var så stora att bostadsrätten skulle anses förverkad.

Styrelsens yttrande:

Styrelsen tolkar motionen som ett yrkande om att föreningens skyltar som förbjuder husdjur tas ner så att husdjur kan vistas i och runt hela Näsbydal.

Beslutet om att sätta upp staket runt inre delen av Parken fattades av styrelsen. Det är ett beslut som ligger inom styrelsens beslutsbehörighet. En motion om att återgå till att ha en öppen innergård behandlades på årsstämman 2021 och avslogs av en klar majoritet av de röstande. Även beslut om ordningsregler ligger inom styrelsens beslutsbehörighet. Beslut om att förbjuda husdjur att vistas i Parken är fattat utifrån en sammanvägning av olika medlemsintressen och det är styrelsens uppfattning att en hund- och husdjursfri Park är det som bäst tillgodoser medlemmarnas gemensamma intressen och behov. Regeln är ett uttryck för föreningsintresset och inte något godtyckligt eller något som kan anses strida mot 2 § i föreningens stadgar som motionären hävdar.

Föreningens ordningsregler ska även överensstämma med ortens sed. Med ortens sed avses hur boende på orten i allmänhet uppfattar saker och ting, s.k. sedvänja. Att ordningsregler ska stämma överens med ortens sed innebär att föreningen inte kan begära tvångsförsäljning av en lägenhet på grund av att en bostadsrätts-havare brutit mot en regel som är helt främmande på orten. Eftersom Täby kommun har förbud mot vistelse av hundar på vissa platser så är inte föreningens regler helt främmande på orten. Kommunens lokala föreskrifter talar om vad som gäller på kommunens mark. Privata fastighetsägare har rätt att själva besluta om hur de vill nyttja sin mark. Hur en innergård, som tillhör en privat fastighetsägare, ska användas har ingenting att göra med hur kommunens parker används.

Förbud mot rastning och vistelse av hundar kan inte heller anses strida mot 38 § i stadgarna och 7 kap. 9 § BRL. Dessa paragrafer handlar om hur en bostadsrättshavare inte får agera utan att riskera att bostadsrätten förverkas. Det är endast bostadsrättshavarens agerande som kan angripas med stöd av 38 § i stadgarna och 7 kap. 9 § BRL.

Det finns ingen absolut rätt för bostadsrättshavare att rasta sina hundar eller låta hundar vistas på särskilda platser. I den rättspraxis som motionären hänvisar till, T 612-94, var situationen en helt annan än den som beskrivs i motionen. Målet handlade om huruvida en bostadsrätt kunde förverkas vid en viss grad av försummelse vid tillsyn av hundar. Både tingsrätt och hovrätt kom fram till att försummelsen inte var tillräckligt allvarlig för att nå upp till innebörden av begreppet störningar i lagens mening. Överträdelse av föreningens ordningsregler har att göra med formuleringen i 7 kap. 9 § BRL om att bostadsrättshavaren vid sin användning av lägenheten ska iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Överträdelse av ordningsregler har inget att göra med förverkandegrunden störningar som T 612-94 handlar om.

I målet var det inte styrkt att hundarna hade förorenat på gemensamma ytor. Frågan om vad det hade haft för betydelse behandlas därför inte. Hundarna hade förorenat på bostadsrättshavarens egen tomt och hovrätten menade att denne måste anses ha rätt att rasta hunden på den egna tomten i närheten av den egna bostaden.

Hovrätten berör inte ordningsreglerna i domskälen. Tingsrätten menade dock att bostadsrättshavaren hade brutit mot föreningens ordningsregler, men skriver inget om att dessa inte skulle vara giltiga. Domen kan med andra ord inte användas som stöd för att hundägare har rätt att rasta sina hundar på föreningens område oavsett vad föreningen har för ordningsregler.

Sammanfattningsvis har föreningen rätt att själv bestämma om hur Parken ska nyttjas. Styrelsen menar att Parken ska vara en plats där alla medlemmar kan trivas och känna sig bekväma. I planer för Parkens framtida utveckling ligger också att allt i Parken ska vara giftfritt och det kommer att planteras ätbara växter som både barn och vuxna ska kunna plocka och äta av.

Styrelsen menar att ett hund- och husdjursfritt område är det som bäst tillgodoser medlemmarnas gemensamma intressen och behov. För hundägare finns det gott om promenadvägar i anslutning till föreningens område och kommunal hundlekplats finns inom gångavstånd.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 1.

Motion 2 Rastgård för husdjur

Vi är allt fler medlemmar i BRF City som nu äger hund. Denna kära familjemedlem vill man kunna ta med sig t.ex. när man grillar med resten av familjen. Därför har "Motion 1" inlämnats.

Vi tar åter upp att enligt § 2 i stadgarna "Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet."

Det är vår bedömning att förbud mot vistelse för hundar strider mot § 2 i stadgarna, då denna bestämmelse begränsar tillgängligheten i anknytning till boendet för flertalet medlemmar. Dessutom tillgodoses inte medlemmarnas behov att kunna medhava husdjur vid utomhusvistelse och användning av gemensam utemiljö.

Vi har ett flertal, dock långt ifrån alla, av våra boenden med ett gemensamt intresse för plantering och odling av frukt och grönsaker. För att främja detta gemensamma intresse har BRF City tillgodosett ett område, nedan på kartan markerat i blått.

Till oss medlemmar med hund, eller annat husdjur, har dock inget område utvalts för att främja vårt gemensamma intresse. Man har istället tagit fram ett beslut om att boende med hundar förbjuds från att vistas på stora delar av gården. Hur stor del av gården som omfattas av detta förbud är utritat med rött på kartan. Att detta förbud inte stöds av stadgarna hos föreningen har tidigare tagits upp i "Motion 1".

Denna motion avser ett förslag till en rastgård, inte enbart för hundar dock utan där även andra husdjur är välkomna, på gården i Näsbydal. Två förslag finns markerade i gult på kartan som möjliga platser som inte nyttjas i stor omfattning. Rastgården behöver vara omgiven av stängsel och därmed möjliggöra att husdjuret släpps utan koppel på detta utvalda område. Självklart behöver en sådan idé planeras i detalj tillsammans med styrelsen och budgeteras ordentligt innan bygge.

Motion 2 alltså: Förslag på rastgård där husdjur kan vistas utan koppel och där boende med gemensamt intresse för hund/katt kan umgås tillsammans med husdjuren.



10 januari 2022
Vera Glodic, Näsbydalsvägen 6

Styrelsens yttrande:

Som styrelsen redovisar i sitt yttrande till motion 1 har föreningen rätt att själv bestämma om hur föreningens område ska nyttjas. Styrelsen menar att ett hund- och husdjursfritt område är det som bäst tillgodoser medlemmarnas gemensamma intressen och behov. En hundrastgård ska också anläggas, städas och underhållas.

För hundägare finns det gott om promenadvägar i anslutning till föreningens område och kommunal hundlekplats finns inom gångavstånd.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 2.

Motion 3 Basketplan

Jag skulle vilja med detta mail uppmana styrelsen att besluta om samt sätta en tidsplan för en totalrenovering av vår basketplan med allt vad det innebär; nya korgar, asfaltering alt. golvläggning, målning och även ett praktiskt avskiljande från övriga områden av innergården för samtligas säkerhet och bekvämlighet.

Basketplanen är och har varit i ett mycket sämre skick än tennisplanen och är fortfarande i sitt originalutförande; marken och asfalten är extremt ojämn vilket leder till bl.a. risk för skador. Bollen studsar även väldigt ofta iväg, bl.a. pga. den ojämna marken, mot boulespelare, personer som äter vid grillplatsen, lekande barn men även in i det närliggande buskaget.

Vi har under förra året blivit fler som nyttjar planen och det är hög tid att detta område inom föreningen får lite uppmärksamhet samt fräschas upp ordentligt.

Vänligen,
Bahador Sabouri
Näsbydalsvägen 8

Styrelsens yttrande:

Styrelsen delar motionärens uppfattning om att basketplanen är i behov av renovering. Om inget oförutsett inträffar kan renovering av basketplanen vara ett prioriterat projekt efter renovering av tennisplanen. Det kan då handla om en utveckling av platsen med sarg, nytt underlag och olika spelmål för basket, innebandy och fotboll.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motion 3.

Motion 4 Årliga boendeenkäter

Bakgrund

Rolf Svensson har i motioner till stämman 2021 och 2020 lyft frågan om demokratin i vår förening. Motionären har ansett att Brf City är toppstyrd medan styrelsen har svarat att det skulle vara ineffektivt om samtliga ca 1200 medlemmar skulle yttra sig i alla frågor.

I en stor förening som vår är det en svår balansgång, men med hjälp av årliga boendeenkäter skulle alla medlemmar få möjlighet att säga sitt och därmed bli mer delaktiga samtidigt som styrelsen får ett effektivt mätinstrument och beslutsunderlag.

En förening som de senaste 20 åren systematiskt har arbetat med årliga boendeenkäter är Brf Solhjulet i Edsberg i Sollentuna. Den föreningen liknar Brf City på många sätt; det är också en stor förening (ca 700 lägenheter) som ritades av en känd arkitekt (Ernst Grönwall) och byggdes ungefär samtidigt (1961-63).

Vår styrelse skulle kunna besöka Solhjulet för att låta sig inspireras och sedan implementera något liknande här.

Förslag till beslut

Jag föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att:

1. Införa en årlig boendeenkät.

Täby den 26 januari 2022
Henrik Wretenfeldt
Näsbydalsvägen 12 lgh 1307

Styrelsens yttrande:

Föreningen genomför redan årliga medlemsundersökningar i syfte att öka delaktigheten. De exempel på boendeenkäter som det refereras till i motionen kan mycket väl bidra till en vidareutveckling av vår förenings enkät.

Styrelsen menar att motionärens yrkande redan är tillgodosett.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 4.

Motion 5 Odlingslådor

Motion avseende odlingslådor mellan hus 14 och 16 och 2 och 16.

Då dessa nu är på plats trots att motionen avslogs vid årsstämman för två år sedan samt att alla kostnader för dessa, förutom växter, betalas av föreningen yrkar jag på att:

5a Information ska läggas in på vår hemsida.

5b Där ska det finnas tydliga instruktioner kring

- Vem administrerar väntelistan/kön
- Hur anmäler man intresse för odlingslåda
- Hur turordningen/fördelning ser ut. Med ett mycket begränsat antal lådor i förhållande till antal lägenheter i föreningen måste det finns något slags rullande schema
- Finansiering

Marie Ununger

Styrelsens yttrande:

Motionären föreslår att information ska läggas ut på hemsidan med tydliga instruktioner kring vem som administrerar väntelistan, hur man anmäler intresse för odlingslådor, något slags rullande schema, finansiering etc.

Vid årsstämman 2019 beslutade stämman att avslå en motion om att föreningen skulle ansvara för iordningsställande av odlingslådor. I stället uppmanades motionsställaren att bilda en grupp kring dessa frågor och presentera ett förslag för styrelsen. I enlighet med stämmobeslutet återkom sedan motionären till styrelsen med ett sådant förslag. Styrelsen fattade då beslut om att stödja medlemsinitiativet med finansiering. Det är ett beslut som styrelsen har mandat att fatta.

Styrelsen ser ett stort värde av engagemang från medlemmar och i de fall initiativ bedöms bidra till föreningens gemensamma intressen och behov kan medel avsättas till stöd för att genomföra initiativet. Styrelsen vill här påpeka att föreningen har finansierat, och finansierar, flera inslag i Parken som inte alla medlemmar nyttjar men som bidrar till allas trivsel. Det gäller, förutom odlingslådor, till exempel grillplatser, lekutrustning, tennisbana, boulespel och ledarledd uteträning. Finansieringen av dessa redovisas på sedvanligt vis och styrelsen ser inga skäl till att redovisa odlingslådorna på annat sätt.

Information om var man vänder sig för att få veta mer om odlingslådorna och hur man gör för att ställa sig i kö finns att läsa om på föreningens hemsida och i Citybladet. Styrelsens instämmer dock i att det är rimligt med något slags rullande schema om det är kö för att få tillgång till lådorna. Detta bör ges i uppdrag till gruppen som handhar odlingslådorna att ta fram och reglerna bör sedan finnas tillgängliga på föreningens hemsida.

**Styrelsen föreslår att stämman
bifaller yrkande 5a
avslår yrkande 5b**

Motion 6 Om jäv

Bakgrund

Under senare tid har oegentligheter inom andra bostadsrättsföreningar uppdagats. Ett sätt att förebygga att denna typ av situationer uppstår är att följa HSB:s rekommendation om att jävssituationer inom styrelsearbetet bör undvikas. I förebyggande syfte lämnas följande förslag nedan.

Förslag

1. Styrelsen informerar föreningens medlemmar om potentiella jävsförbindelser när sådan föreligger, förslagsvis i nästkommande medlemsbrev.
2. I de fall då jävssituationer föreligger ska dessa redovisas tillsammans med en motivering till hur styrelsen hanterar dessa och hur styrelsemedlemmen kan fullgöra sin uppgift som styrelseledamot trots vidtagna åtgärder.
3. Jävsförbindelser hos styrelsemedlemmarna redovisas i samband med årsmötet som en återkommande punkt.
4. Styrelsearbetet bör hållas åtskilt från andra åtaganden som kan innebära en intressekonflikt. Styrelsemedlemmar bör exempelvis ej ha personliga intressen i verksamheter som upphandlas, t ex. inneha anställning i anlidade företag.

Ville Olsson, Näsbydalsvägen 2
Elsa Glauser Larsson, Näsbydalsvägen 12

Styrelsens yttrande:

Enligt lag om ekonomiska föreningar får inte en styrelseledamot i en bostadsrättsförening handlägga avtal mellan honom eller henne och föreningen, avtal mellan föreningen och tredje man om ledamoten har ett väsentligt intresse i frågan eller avtal mellan föreningen och en juridisk person som ledamoten får företräda.

Enligt vedertagen ordning hanteras jävsituationer så att den ledamot det berör inte deltar i beredning eller beslut i frågor där jäv riskerar föreligga. Detta antecknas i protokoll. Vid minsta misstanke om jäv hanterar styrelsen situationen enligt denna vedertagna ordning, att så sker följs också upp i revision.

Värt att nämna är också att vid val av ny ledamot i styrelsen har valberedningen att informera om eventuella risker för jäv så att stämman kan väga in detta när valet görs. Så har också val till styrelsen hanterats i föreningen. Något som då också framgår i årsstämmoprotokoll.

Styrelsen anser att frågor om jäv även fortsättningsvis hanteras bäst enligt etablerad ordning, som också HSB rekommenderar, och inte genom att utveckla egna rutiner som avviker från denna ordning.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 6

Motion 7 Parkeringsplatser

Om föreningens parkeringsplatser.

Det händer ibland att utomstående parkerar sina bilar på våra uthyrda platser. I vissa fall kanske det handlar om okunskap, dvs det är svårt att skilja på kommunala platserna längs vägen och föreningens parkeringsyta. Det vore därför bra att förbättra skyltningen av föreningens parkeringsplatser så att det framgår tydligare att de är uthyrda. Se gärna hur det ser ut i t ex Grindtorp.



Sedan Täby kommun stängde parkeringsytan som låg mellan Näsbydalskolan och fotbollsplanen har många börjat använda föreningens parkeringsyta som hämta-lämna och parkerar ibland på förhyrda platser. Gästparkeringen brukar också bli full av besökare till fotbollsplanen och inte föreningen. Det vore därför också bra att utvärdera hur föreningens besöksplatser fungerar. Om de till största delen används av andra än besökare till boende vore det kanske bättre att minska eller flytta dessa platser dit de gör mest nytta. Vidare borde man föra en dialog med kommunen om de konsekvenser som stängningen inneburit och vad de har för planer för parkering till fotbollsplanen i framtiden.

Förslag till beslut

- 7 a Förbättra skyltningen av föreningens parkeringsområde.
- 7 b Se över hur föreningens besöksparkering fungerar

Täby den 26 januari 2022
Henrik Wretenfeldt
Näsbydalsvägen 12 lgh 1307

Styrelsens yttrande:

Motionens första yrkande handlar om att förbättra skyltningen av föreningens parkeringsområde. Styrelsen är tveksam till om det är brister i skyltningen som är orsaken till att obehöriga parkerar på uthyrda platser. Styrelsen är dock beredd att se över om skyltningen kan utvecklas.

Det andra yrkandet handlar om besöksparkeringen och hur den fungerar. I skrivande stund pågår ett arbete med att ta fram lösningar för att stävja otillåten parkering av boende på besöksplatserna. Utöver det anser styrelsen att det finns anledning, som motionären föreslår, att göra en totalutvärdering av behovet av besöksplatser.

Styrelsen föreslår att stämman
bifaller yrkande 7a
bifaller yrkande 7b

Motion 8 Om närområdet

Om närområdet

På tal om framtiden, kommunen har utlyst en tävling av hur den s.k. Tibble-Åvatriangeln ska utvecklas. Förslaget som vann, Tibble 2.0, innebär att det kan byggas tre bostadshus, 5-7 våningar höga, i kilen mellan vår parkeringsyta (vid Näsbydalsvägen 10), nuvarande fotbollsplan och Östra Banvägen. Med tanke på detta vore det bra att bevaka föreningens intressen i den kommande utvecklingen av närområdet.

Förslag till beslut Jag föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att föra en dialog med kommunen om utvecklingen av närområdet.

Täby den 26 januari 2022
Henrik Wretenfeldt
Näsbydalsvägen 12 lgh 130



Källa: www.taby.se/kampanisidor/arkitekttavling/

Styrelsens yttrande:

Motionären föreslår att styrelsen för en dialog med Täby kommun i frågor som rör närområdet. Styrelsen har en etablerad kontakt med kommunen i olika frågor som rör föreningens närområde. Styrelsen för också en dialog med kommunen och med Riksbyggen specifikt om planerna på exploatering av Solen 1 på andra sidan Näsbydalsvägen. Styrelsen bevakar även kommunens byggplaner runt förskolan vid Näsbydalsvägen och Grindtorpshallen.

Sammanfattningsvis anser styrelsen att motionärens yrkande redan är tillgodosett.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 8.

Motion 9 Tillfälliga portkoder

Om införande av system med tillfälliga portkoder

Bakgrund

Under pandemin har antalet hemleveranser ökat. Allt fler beställer exempelvis hem mat och livsmedel veckovis. Porttelefonen fungerar inte alltid och även om den gör det måste man bevaka och ha sin egen telefon nära till hands för att kunna öppna. Skulle man missa samtalet eller om det krånglar på annat sätt får man springa ner för att öppna.

Som ett komplement skulle det därför vara bra att införa portkoder som man kan meddela budet och denne kan då själv öppna dörren utan att man blir involverad tills det plingar på lägenhetsdörren. Det skulle underlätta för alla som har leverans ofta då man slipper passa på telefonen hela tiden. Det blir också smidigare och snabbare för buden att själva kunna öppna dörren med en portkod. Förslagsvis skapas en portkod per hus. För att minimera risken att portkoden skulle börja användas av obehöriga kan den ändras varje månad, endast fungera dagtid, tex 8-22 och eventuellt vara 6 siffror istället för brukliga 4. Portkoden kan anslås på föreningens egen hemsida i inloggat läge.

Även i fortsättningen bör dock tanken vara att oannonserade besökare ringer via porttelefonen och boende använder sina gröna taggar. Portkoderna bör främst ges till bud och tex ambulanspersonal som kan ha behov av att kunna komma in snabbt. Hemtjänsten verkar kunna öppna våra portar med sina mobiltelefoner.

Funktionalitet för att använda våra passersystem även med portkod verkar finnas så förhoppningsvis skulle detta införande ej innebära en väsentlig ekonomisk kostnad. Nackdelen är säkerhetsaspekten men genom att varje hus får en unik kod som ändras månadsvis torde det ej innebära att obehöriga kommer in våra hus i större utsträckning än i dagsläget.

Förslag till beslut

Jag föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag
9a Att införa ett system med portkoder i enlighet med ovan.

Eller, om skepsis finns

9b införa portkoder i ett eller flera hus under en testperiod på några månader och sedan utvärdera

Täby den 26 januari 2022

Henrik Wretenfeldt

Näsbydalsvägen 12 lgh 1307

Styrelsens yttrande:

Styrelsen har under många år arbetat för att öka vårt skalskydd. Styrelsen önskar så långt det är möjligt att säkerställa en trygg boendemiljö för medlemmarna. Detta inbegriper bland annat utdelning av portkoder bör undvikas. Vi har redan idag ett system där behörig personal inom till exempel hemtjänst, brandkår och räddningstjänst har möjlighet att komma in i våra fastigheter.

Styrelsen föreslår att stämman

avslår yrkande 9 a

avslår yrkande 9 b

Motion 10 Poströstning

Poströstning även efter pandemin

Nu när vi är inne på det tredje året där pandemin förhindrar stämmor och andra möten anser vi att det är värt att se över hur röstning vid framtida årsstämmor ska ske. Personligen anser vi att poströstningen bör bli standard då det skapar en mer tillgänglig demokratisk process för alla föreningens medlemmar. Att alla får möjlighet att rösta är något föreningen bör främja. Trots allt är årsstämman vid ett visst tillfälle och det finns en uppsjö av hinder en medlem kan stå inför just den kvällen: sjukdom, arbete, utlandsvistelse och så vidare. Självklart inser vi att poströstningen är en kostnad i sig, men anser ändå att det är en kostnad som är värd att ta.

Sammanfattningsvis:

Vi föreslår att föreningen inför möjlighet att poströsta inför alla framtida årsstämmor.

Fanny Jonsson och Carl Hjertqvist
Näsbydalsvägen 6

Styrelsens yttrande:

Motionärerna föreslår att föreningen inför möjlighet att poströsta inför alla framtida årsstämmor. Under pandemin har riksdagen stiftat tillfälliga lagar som möjliggör poströstning på bostadsrättsföreningars årsstämmor. Utöver den tillfälliga lagstiftningen finns det för närvarande inget stöd för poströstning under normala förhållanden. Föreningen kan med andra ord inte införa en sådan möjlighet.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 10.

Motion 11 Tömning av kärl

Utökad tömning av föreningens återvinningskärl för kartong

Vi har nog alla uppmärksammat de ständigt översvämmade kartong-återvinningskärlen vid föreningens sopstationer. Förutom att det är fult och innebär att vi medlemmar får leva med en påse återvinning hemma tills dessa är tömda så verkar denna överbelastning innebära skador på kärlen som ofta tar en längre tid att laga. Vi tror inte att just kartong är extra svårt för oss medlemmar att vika och sortera, utan ser snarare detta som en följd av den ständigt ökande ehandeln och övergången från plastförpackningar till kartong.

Sammanfattningsvis:

Vi föreslår

11 a kartongåtervinningen töms tre gånger i veckan istället för nuläget två.

11b det bör även tydliggöras vilka dagar detta ska ske och vem man kan felanmäla utebliven hämtning till.

Fanny Jonsson och Carl Hjertqvist
Näsbydalsvägen 6

Styrelsens yttrande:

Motionären yrkar på att tömning av kärlet för pappersåtervinning ska ske tre gånger i veckan, att datum för tömningarna ska anges samt att information ska gå ut om var man vänder sig för felanmälan.

Styrelsen instämmer i uppfattningen att mängden papper och kartonger som ska återvinnas har ökat. Det övervägande problemet med att det inte går att lägga in papper och kartonger i våra återvinningskärl är dock ovikta kartonger som stoppar upp. Ökat antal tömningar ändrar inte på det. Att fastslå tre tömningar i veckan riskerar dessutom avvika från de reella behov som finns. Över tid kan behovet både öka och minska av olika anledningar.

En översyn pågår för att hitta en långsiktigt hållbar lösning.

Vad gäller information om var felanmälan ska göras så är det inga särskilda rutiner när det gäller återvinningen. Anmälan ska göras till förvaltningen på samma sätt som andra felanmälningar.

Styrelsen föreslår att stämman
avslår yrkande 11a
bifaller yrkande 11b

Motion 12 Styrelseledamöter

Motion till årsstämman 2022 för BRF City Täby

Styrelsemedlem

Om man vill sitta i Styrelsen för BRF City skall man vara medlem och bo här. Flyttar man ut och sitter i styrelsen skall styrelseplatsen upphöra när man flyttar. Då det inte står så nu i stadgarna idag så bör den ändras. Även om det tar två årsmöten att genomföra.

Så motionen gäller att om man vill sitta i styrelsen skall man vara medlem och vara mantalsskriven i BRF CITY Täby.



Anders Rudert Näsbydalsvägen 14 Alexander Rudert Näsbydalsvägen 2 Matz Lindell Näsbydalsvägen 14

Styrelsens yttrande:

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till uppgift att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom upplåtelse av lägenheter. Styrelsen är föreningens ledning och verkställande organ. Den väljs av medlemmarna på föreningsstämma. Vid val till styrelsen är grundtanken att den som väljs är medlem i föreningen eller make/maka/sambo med en av föreningens bostadsrättshavare (7 kap 7 § LEF)

Om en styrelseledamot flyttar från föreningen under mandatperioden, har styrelsen möjlighet att agera för att denne ska vara kvar i styrelsen genom att medge att hon eller han får stå kvar som medlem trots att personen flyttat och ej längre bor kvar i föreningen (2 kap 11 § BRL).

Motionärerna yrkar på att den som vill sitta i styrelsen *ska* vara medlem *och* mantalsskriven i BRF City. Det kräver stadgeändringar med beslut på två på varandra följande föreningsstämmor samt godkännande av styrelsen för HSB. Enligt besked från HSB kommer detta inte att godkännas, då det utesluter att HSB utser en styrelseledamot.

Styrelsen förordar att den ordning vi har idag och som den regleras i nuvarande stadgar och i lag, även ska gälla fortsättningsvis. Det kan vara ytterst värdefullt för föreningen att i särskilda fall kunna behålla en styrelseledamot, när dennes insatser är till stor nytta för föreningen. Att välja ny styrelseledamot innebär att valberedningen ska ta fram nya kandidater och att en extra stämma ska administreras och organiseras. Det är en process som tar tid och resurser i anspråk samtidigt som det kan försvåra styrelsearbetet.

Styrelsen föreslår nedanstående förtydligande av nuvarande stadgars tillämpning.

- praxis är även fortsättningsvis att styrelseledamot som väljs in i styrelsen är medlem i föreningen eller make/make eller sambo med medlem
- om styrelseledamot flyttar under mandatperioden, och styrelsen bedömer att det är av värde för föreningen att denne är kvar i styrelsen, ska styrelsen medge att medlemskapet förlängs till nästkommande årsstämma (2 kap 11 § BRL)
- styrelsen kallar till extra föreningsstämma (§ 14 stadgarna) i det fall nyval av styrelseledamöter behövs. Vilket kan vara fallet tex om flera i styrelsen avgår och antalet styrelseledamöter blir för få.
- även revisor eller minst en tiondel av medlemmarna kan begära extra föreningsstämma för att få till stånd ett nyval (§ 14 stadgarna)

Styrelsen föreslår att stämman, med hänvisning till ovanstående förtydligande, avslår motion 12.

Förslag från styrelsen

Beslut angående styrelsens förslag om mandat för fortsatta diskussioner med Riksbyggen.

Bakgrund

Riksbyggen har fått ett positivt planbesked för att utveckla bostäder och service på Solen 1 där bland annat Kvartersgården ligger idag. Under 2023 räknar Täby kommun med att påbörja arbetet med att utforma detaljplan för området. Det innebär en preliminär byggstart 2025-2026.

Styrelsen har etablerat kontakt med Riksbyggen i frågan. Styrelsens utgångspunkt är föreningens och medlemmarnas intressen. Det handlar om utformning av byggnationer och serviceutbud samt om förutsättningar för samverkan och samutnyttjade av vissa faciliteter.

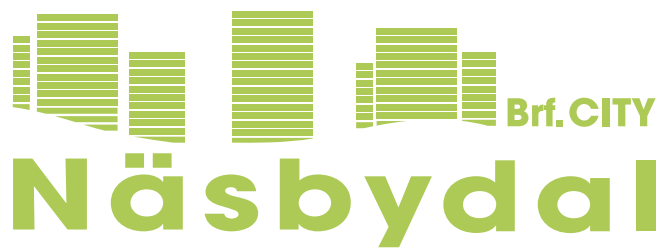
En konkret frågeställning som har aktualiserats är att Riksbyggen visat intresse för den del av föreningens mark som idag utgörs av stora parkeringen. Det öppnar för olika möjligheter såsom en försäljning av mark kombinerat med förbättrade lösningar som samtidigt tillgodoser föreningens behov till exempel av parkeringsplatser och samlingslokal. För att realisera något sådant förslag krävs beslut på en framtida föreningsstämma eftersom det är att anse som en väsentlig förändring av föreningens mark (§ 46 i stadgarna)

Förslag

Styrelsen önskar mandat för att fortsätta dessa diskussioner. Mandatet villkoras med att styrelsen håller medlemmarna informerade om hur diskussionerna fortlöper genom att bland annat kalla till medlemsmöten när så är motiverat.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen mandat att arbeta vidare med frågan enligt ovan.





**HSB NORMALSTADGAR 2011 FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING CITY I TÄBY**



HSB - där möjligheterna bor

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål.....	4
§ 3 Samverkan	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 5 Rätt till medlemskap.....	4
Juridiska personer	4
§ 6 Andelsförvärv	4
§ 7 Familjerättsliga förvärv.....	4
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	4
§ 9 Prövning av medlemskap	5
§ 10 Nekat medlemskap.....	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Insats och årsavgift	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.....	5
FÖRENINGSSTÄMMAN.....	6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning	6
§ 14 Föreningsstämma	6
§ 15 Motioner	6
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	6
§ 17 Dagordning	6
Ordinarie föreningsstämma	6
Extra föreningsstämma	7
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	7
§ 19 Röstning.....	7
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma	7
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	7
§ 21 Styrelse	7
§ 22 Konstituering och firmateckning	7
§ 23 Beslutsförhet	7
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	7
§ 25 Revisorer.....	8

§ 26 Valberedning	8
FONDERING OCH UNDERHÅLL	8
§ 27 Framtida underhåll och yttre fond	8
§ 28 Underhållsplan	8
§ 29 Över- och underskott	8
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR.....	8
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	8
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar	8
Till lägenheten hör bland annat:	9
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	9
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	10
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	10
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet	10
§ 36 Avhjälpan av brist	10
§ 37 Ingrepp i lägenhet	10
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	10
§ 39 Tillträde till lägenheten	10
§ 40 Andrahandsupplåtelse.....	11
§ 41 Inrymma utomstående.....	11
§ 42 Ändamål med bostadsrätten.....	11
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	11
§ 44 Förverkandegrunder.....	11
Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	12
§ 45 Vissa meddelanden	13
SÄRSKILDA BESLUT	13
§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	13
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	13
§ 48 Utträde ur HSB	14
§ 49 Upplösning.....	14

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening City i Täby. Styrelsen har sitt säte i Täby.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte, gåva, arv, testamente och bodelning.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som:

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person beviljas medlemskap endast efter beslut av föreningsstämma om inte annat anges i lag.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om återstående andelar i bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. Högst fyra personer kan förvärva en bostadsrätt tillsammans. Minsta ägarandel vid alla slag av överlåtelser är 10 procent.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen.

Två år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvat skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan två år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska tillsammans med övriga intäkter täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet samt framtida underhåll i enlighet med § 27. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för

underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiften storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år.

Avgift tas ut i förskott som ett årligt engångsbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen lämna årsredovisningen till revisorerna.

Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter val av styrelseledamöter
17. presentation av HSB-ledamot
18. beslut om antal revisorer
19. val av revisor/er
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning
22. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast sex veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsföret

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

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund efter godkännande av bostadsrättsföreningen, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av valberedningen till ordförande. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 31 Framtida underhåll och yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. För detta ska styrelsen upprätta en underhållsplan. Styrelsen ska varje år tillse att bostadsrättsföreningens egendom besiktas i enlighet med underhållsplanen och därefter uppdatera densamma. Bostadsrättsföreningens underhåll säkerställs genom komponentavskrivning tillsammans med erforderlig avsättning till fond för yttre underhåll.

Inom bostadsrättsföreningen ska finnas en fond för yttre underhåll för den del av framtida underhåll som inte täcks av komponentavskrivning.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

§ 29 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten
6. datum för utfärdandet

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum. Detta ska efter åtgärd dokumenteras genom våtrumscertifikat.
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglister, lås inklusive nycklar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning samt vara av föreningen godkänd design
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i

- lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
 10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
 11. eldstäder och braskaminer
 12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
 13. säkrings-skåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
 14. brandvarnare
 15. elektrisk golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)

2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation
5. i förekommande fall brevlåda och postbox.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpan av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans

egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten. Kostnader som uppkommer i samband med att bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten ansvarar bostadsrättsinnehavaren för.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När samtycke inte behövs enligt lag ska bostadsrättsinnehavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 41 Inrymma utomstående

Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är 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 sprids i huset

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp

bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen

7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

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

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsföreningar

§ 48 Utträde ur HSB

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

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.



