

Brf City Näsbydal



ÅRSREDOVISNING 2018

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.

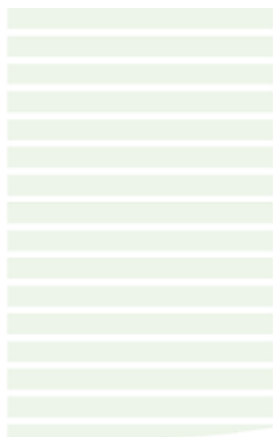
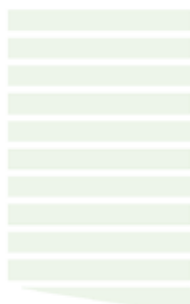
Eventualförpliktelser, åtagande för föreningen vilka inte bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

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.

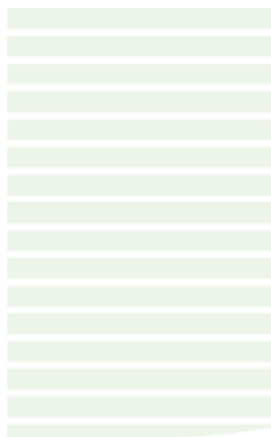
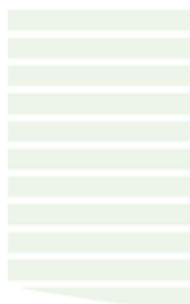
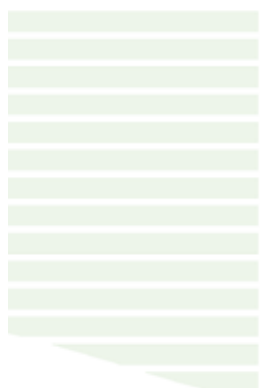
Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.



Innehåll

Förvaltningsberättelse	9
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter och redovisningsprinciper.....	19
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	27
Revisionsberättelse.....	29
Stadgar.....	34





Fullmaktsröstning sker med talongen nedan. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Om flera äger en bostadsrätt gemensamt och inte samtliga kan delta på stämman måste de(n) närvarande ha fullmakt från de(n) andra för att få rösta.

Fullmakt för att vid

HSB Brf City i Täbys föreningsstämma 25 april 2019 föra min talan
och utöva min rösträtt.

Datum

Namnteckning

Lgh nr

Namnförtydligande

(ska vara Brf Citys lgh nr, ej folkbokföringsnumret)

Föreningsstämma Brf City 2019

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening City i Täby kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 25 april kl. 19:00. Fika serveras från kl 18:00

Plats: Grindtorpskyrkan

Dagordning

1. Öppnande av föreningsstämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Val av högst fyra styrelseledamöter. Mandatperioden upphör för Johan Matthiessen, Niclas Stenlund, Narges Kanni, Djavad Yazdi och Fred Åkesson
16. Presentation av HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av två ledamöter på ett år.
Mandatperioden upphör för Martin Åleheim och Gunilla Lundskog
18. Val av valberedning på ett år
19. Val av distriktsombud till HSB Stockholm
20. Beslut med anledning av förslag i inkomna motioner
21. Stämmans avslutande

Efter stämman är alla välkomna att ställa frågor inom olika områden, gällande pågående projekt, förvaltning, valberedning och allmänna frågor. Vi finns tillgängliga för er utanför salen och våra bord är uppmärskade med olika skyltar.

Varmt välkomna till stämman önskar styrelsen i Brf City

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 och 511 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare, samt 21 besöksplatser. Två lekplatser, tennisbana, basketbollplan, 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. Garageområdets beteckning är Tibble 12:1, och övriga parkeringsplatser, Tibble 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6

Fastigheternas totala bostadsyta är 65 486 m² samt lokaler 160 m². Byggår 1959 - 1961.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 931 466 000 kronor, varav markvärde 412 603 000 kronor.

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Resultat och ställning (tkr)

Verksamhetsår	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	38 794	38 430	38 513	38 507	39 481
Rörelseresultat	7 637	9 114	10 113	9 688	12 680
Resultat efter finansiella poster	5 400	7 241	8 347	7 594	9 967
Totalt eget kapital	81 282	75 881	68 640	60 293	52 699
Balansomslutning	238 616	236 360	201 542	168 482	152 144
Soliditet %	34,1	32,1	34,0	35,7	35,0
Likviditet %	121,3	204,3	36,0	70,1	197,3
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	548	548	548	548	548
Driftskostnad, kr/kvm	310	280	287	324	316
Ränta, kr/kvm	34	29	27	33	42
Underhållsfond, kr/kvm	673	649	638	533	472
Lån, kr/kvm	2 285	2 288	1 921	1 495	1 408

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

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

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

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

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1 januari 2013. Föreningens investeringar, räntekostnader och generella taxehöjningar ger en avgiftshöjning 2020 med 2%.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 180 (1 160) medlemmar.

Under året har 70 (77) lägenheter överlåtits genom försäljning och 9 (10) lägenheter har överlåtits genom arv eller gåva.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018.

Styrelse

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Yvonne Westermark	Ordförande	2020
Torkel Hardenfalk	Ledamot	2020
Gustaf Norström	Ledamot	2020
Johan Matthiessen	Ledamot	2019
Niclas Stenlund	Ledamot	2019
Narges Kanni	Ledamot	2019
Djavad Yazdi	Ledamot	2019
Fred Åkesson	Ledamot Utsedd av HSB Stockholm	2019

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Matthiessen, Narges Kanni, Djavad Yazdi, Niclas Stenlund samt HSB:s ledamot.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden samt fyra 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, Torkel Hardenfalk, Johan Matthiessen och Gustaf Norström, två i förening.

Revisorer

Revisorer valda på ett år är Per Lundfors (avgick i december 2018), Gunilla Lundskog 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), Ulf Schyldt och Sophia Friberg.

Årets händelser har förutom löpande underhåll bestått av följande större arbeten:

- Hissbyte pågår samt projektering avseende höjning av tak i de stora hissarna
- Totalrenovering av tvättstugor.
- Ommålning av våningsplan och trapphus, byte av armaturer samt montering av akustikplattor
- Uppdatering av brandskydd i samtliga hus
- Ett antal vattenskador har åtgärdats under året
- Projektering av närområdet kring husen
- Inspektion av samtliga avloppsstammar under markplan (dessa byttes inte i samband med stambytet)
- Påbörjat byte och renovering av taken
- Påbörjat tilläggsisolering av vindarna.
- Projektering av byte låssystem och entrépartier
- Installation av trygghetskameror

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning sker sedan 1 januari 2016 i samarbete med Bredablick Förvaltning AB. Förvaltningskontoret finns på Näsbydalsvägen 21.

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 906 539 kr och planerat underhåll för 534 514 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Väsentliga avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning AB

Bredablick Förvaltning AB

Telenor

Ownit Broadband AB

Office Management AB

EkoMiljö & Mark AB

Panncentralen Citys samfällighetsförening

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Kabel-TV

Bredband

Städavtal

Parkskötsel

Fjärrvärme

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 Grindtorpsvägen 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 två elpannor, 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

En timme före varje styrelsemöte har det funnits tillfälle att träffa styrelsemedlemmar på Kvartersgården, Näsbydalsvägen 21, för att framföra synpunkter och få frågor besvarade.

Digitala skärmar finns i varje hus för aktuell information. www.nasbydal.se är föreningens hemsida där tvättstuga, Kvartersgården, tennisbana och motorvärmare kan bokas. Facebook är också en informell informationskanal. Citybladet, har delats ut fyra gånger. Under våren har styrelsen bjudit in till Mingel i Kvartersgården, i december var temat julrim och bingo.

Söndagen den 26 augusti anordnade Bredablick Förvaltning en familjedag i Parken.

Kommunkontakter

Trafikplats Roslags-Näsby har byggas om för att förbättra framkomligheten och höja säkerheten för bilister, cyklister och gående i området.

Styrelsen har under året haft löpande kontakt med kommunens tjänstemän avseende vår närmiljö och den framtida stadsplaneringen. Detta har resulterat i nya övergångsställen, nya bänkar och papperskorgar samt en översyn av trafiksäkerheten.

Framtida utveckling

Planering

Brf City är snart 60 år och en mycket aktiv förening. En lång tidsperiod kräver noggrann planering av fastigheternas tekniska kvalitet, vilket i sin tur påverkar avgifterna för boendet.

Dessa förhållanden återspeglas i föreningens långsiktiga underhållsplan. Andra viktiga faktorer för styrelsens planering är vår omvärld, såsom skatter, inflation, politiska beslut samt miljöfrågor.

Underhållsplanen

Under 2018 reviderades underhållsplanen i sin helhet. Underhållsplanen är styrelsens instrument för detaljerad dokumentation av fastigheternas 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, vilket i sin tur kan påverka avgifterna för boendet. Underhållsplanen är ett styrinstrument och kan justeras efter vad verkligheten speglar och vad som framkommer vid den årliga fastighetsbesiktningen.

För 2018 uppgår föreningens sparande till framtida underhåll till 159 kr 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 byggnadsarean.



Framtida projekt

Hissar

Under 2017 påbörjades byte av våra hissar till en modern standard. Höjning av taken i de stora hissarna kommer att påbörjas 2019.

Tak

Under 2018 påbörjades arbetet med att byta och renovera taken. Arbetet beräknas vara slutfört under senare delen av 2019.

Området kring husen

Troligen kommer detta arbete att påbörjas 2020, vilket ska leda till förbättring av området närmast kring husen. Planteringar kommer att kompletteras med träd, buskar och perenner samt att markbeläggningen ska åtgärdas.

Parken

Planering för en uppfräschning av Parken har inletts dessutom kommer en långsiktig plan att tas fram. Underlaget för detta arbete grundar sig till stor del på den enkätundersökning som gjordes 2014.

Värmesystem

Byte av radiatorventiler, termostater och luftnippel samt genomgång och underhåll av rörkompensatorer i samtliga hus. I samband med detta arbete kommer en besiktning av alla andra installationer att göras, det kan vara både det som föreningen har ansvar för och det som är medlemmens ansvar.

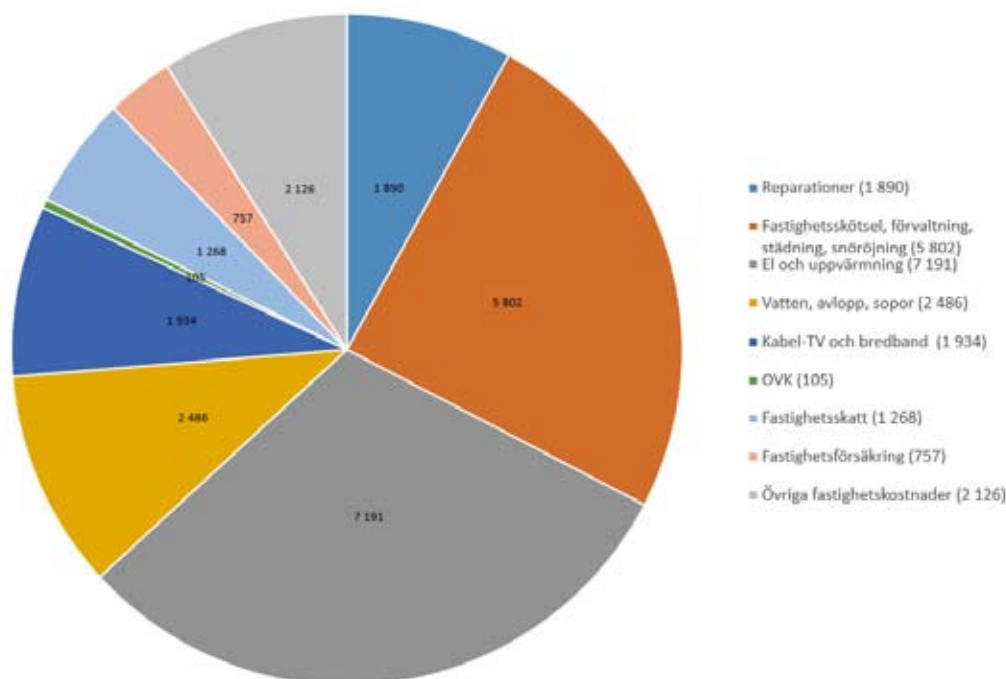
Laddstolpar

Beslut är fattat att installera 24 laddplatser på befintliga parkeringsplatser. Innan beslut togs erbjöds medlemmarna att svara på en enkät avseende vilket intresse och vilket behov som finns i föreningen.

Större utförda arbeten de senaste åren

Projekt	Utförande år	Utgift i Mkr
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 parkmöbler	2016	0,3
Renovering av motorvärmare	2016	0,3
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
	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	4 389 920	42 629 667	21 620 672	7 241 225
Disposition enligt föreningsstämma			7 241 225	-7 241 225
Avsättning till underhållsfond		2 081 000	-2 081 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-534 514	534 514	
Årets resultat				5 400 366
Vid årets slut	4 389 920	44 176 153	27 315 411	5 400 366

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

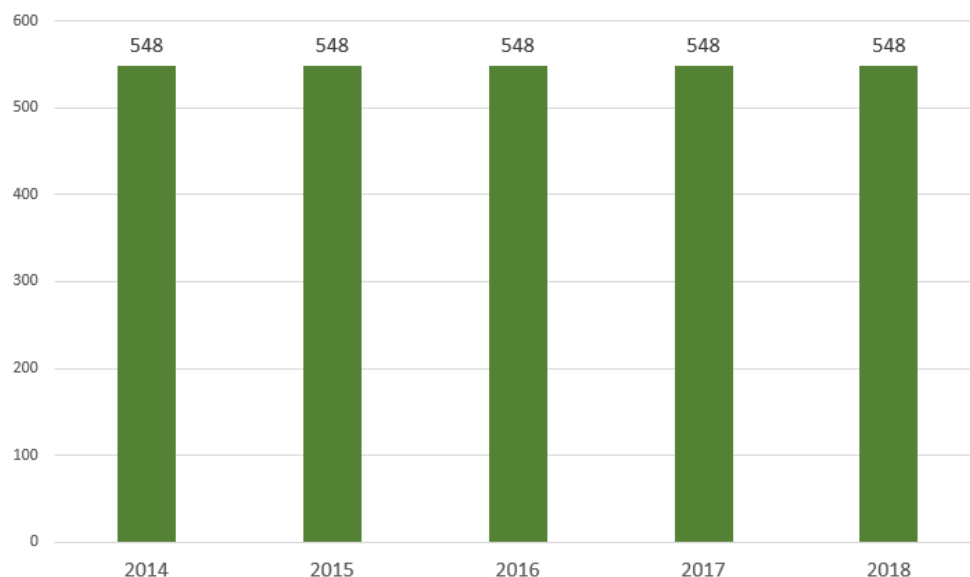
Balanserat resultat	28 861 897
Årets resultat före fondförändring	5 400 366
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 081 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	534 514
Summa över/underskott	32 715 777
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	32 715 777

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	38 415 762	38 429 874
Övriga rörelseintäkter	2	378 392	1 001 262
		38 794 154	39 431 136
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 906 539	-2 656 266
Planerat underhåll	4	-534 514	-1 004 198
Fastighetsavgift/skatt		-1 267 921	-1 248 160
Driftskostnader	5	-19 097 990	-17 119 117
Övriga externa kostnader	6	-2 760 418	-2 886 250
Personalkostnader	7	-1 116 215	-1 177 241
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-4 475 865	-4 225 476
		-31 159 462	-30 316 708
Rörelseresultat		7 634 692	9 114 428
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	2 345	662
Räntekostnader	10	-2 236 670	-1 873 865
Resultat efter finansiella poster		5 400 367	7 241 225
Resultat före skatt		5 400 367	7 241 225
Årets resultat		5 400 366	7 241 225

Årsavgift, kr/kvm



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	203 862 975	187 167 307
Inventarier, verktyg och installationer	12	151 330	201 773
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	25 269 785	27 582 151
		229 284 090	214 951 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		229 284 590	214 951 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		120 901	19 271
Övriga fordringar		893 934	580 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	955 501	944 811
		1 970 336	1 544 307
Kassa och bank	15	7 361 012	19 864 328
Summa omsättningstillgångar		9 331 348	21 408 635
SUMMA TILLGÅNGAR		238 615 938	236 360 366

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 389 920	4 389 920
Underhållsfond		44 176 153	42 629 667
		48 566 073	47 019 587
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27 315 411	21 620 672
Årets resultat		5 400 366	7 241 225
		32 715 777	28 861 897
Summa eget kapital		81 281 850	75 881 484
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	149 826 594	150 001 594
		149 826 594	150 001 594
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	175 000	175 000
Leverantörsskulder		4 889 056	6 252 629
Skatteskulder		105 673	108 542
Övriga skulder		1 949	274 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 335 816	3 666 831
Summa kortfristiga skulder		7 507 494	10 477 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 615 938	236 360 366

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 634 692	9 114 428
Avskrivningar	4 475 865	4 225 476
	12 110 557	13 339 904
Erhållen ränta	2 345	662
Erlagd ränta	-2 236 670	-1 873 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	9 876 232	11 466 701
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-426 030	1 491 137
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 969 795	3 669 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 480 407	16 627 482
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 808 723	-25 932 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 18 808 723	-25 932 403
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	23 907 718
Amortering	-175 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 000	23 907 718
Årets kassaflöde	-12 503 316	14 602 797
Likvida medel vid årets början	19 864 328	5 261 531
Likvida medel vid årets slut	7 361 012	19 864 328

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

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

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.

Värderingsprinciper resultaträkningen

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

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.

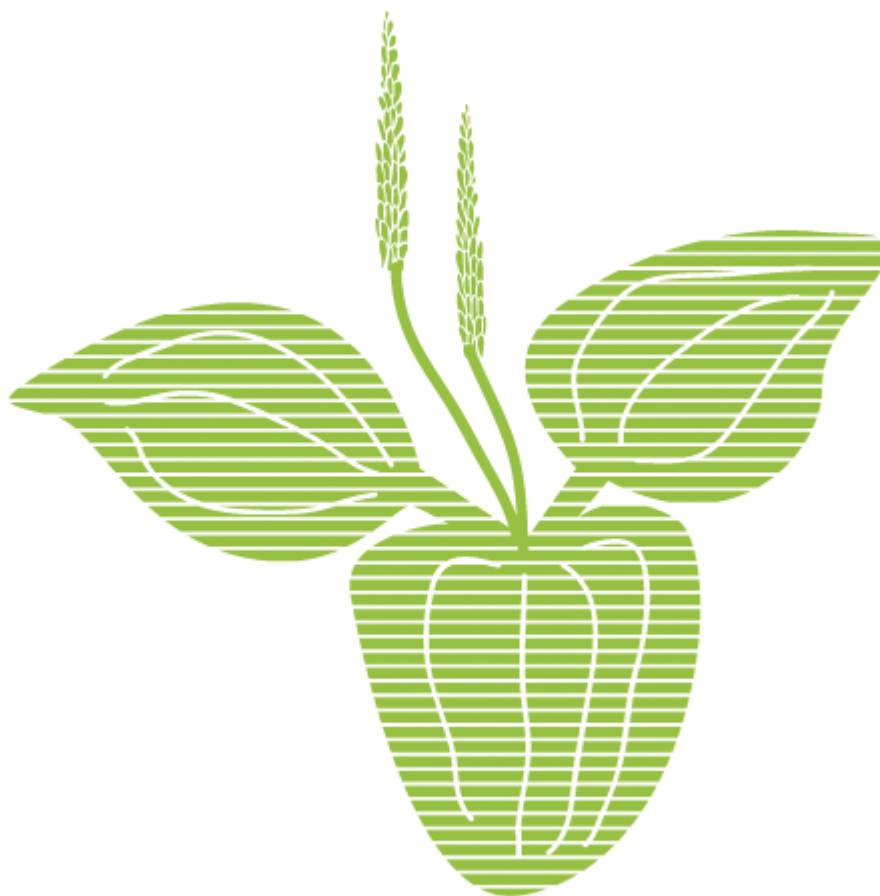
Följande nyttjandeperioder tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

- Stomme, fönster och grund	100 år
- Fasad	50 år
- Tak	50 år
- Hiss	30 år
- Balkonger	50 år
- Stammar	50 år
- Undercentral	50 år

Markanläggningar 10-50 år

Inventarier 5 år



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	35 922 397	35 921 664
Hyror, lokaler	236 781	206 280
Hyror, p-platser/garage	1 443 165	1 433 847
Hyror, kvartersgård och övernattningsslägenhet	35 763	64 222
Hyror, förråd	777 656	803 861
Summa	38 415 762	38 429 874

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgifter	123 109	97 131
Pantsättningsavgifter	79 253	72 065
Andrahandsuthyrningsavgift	132 626	129 458
Övriga intäkter	42 661	215 425
Försäkringsersättningar	-	486 555
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	743	628
Summa	378 392	1 001 262

Not 3 Reparationer

	2018	2017
Lokaler	20 803	126 727
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	115 266	92 511
Armaturer, gemensamma utrymmen	32 958	6 283
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	94 176	110 978
Övrigt, gemensamma utrymmen	35 306	43 128
VA & sanitet, installationer	166 202	180 591
Värme, installationer	220 807	174 701
Ventilation, installationer	102 525	176 448
El, installationer	35 341	106 090
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	40 699
Hiss	8 045	52 662
Övriga installationer	66 365	32 603
Huskropp	113 094	151 452
Markytor	-	32 648
P-platser/garage	2 681	52 689
Vattenskador	872 947	1 244 832
Klottersanering	3 360	3 230
Skadedjur	-	2 363
Övrigt	16 663	25 631
Summa	1 906 539	2 656 266

Not 4 Planerat underhåll	2018	2017
Lokaler	26 894	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	95 648
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	36 353
Övrigt, gemensamma utrymmen	96 500	48 813
VA & sanitet, installationer	-	219 749
Värme, installationer	360 486	265 500
Ventilation, installationer	-	35 750
Hiss	18 569	-
Övriga installationer	-	175 586
Huskropp, tak	-	34 910
Huskropp, fönster	32 065	-
Markytor	-	91 889
Summa	534 514	1 004 198

Not 5 Driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförvaltning	3 629 219	2 771 183
Städning	937 378	977 445
Sotning	-	722
OVK	105 260	62 231
Besiktningsskostnader	173 281	2 440
Bevakningskostnader	419 664	289 644
Snöröjning	202 490	114 670
Serviceavtal	644 045	349 210
Förbrukningsmaterial	131 605	221 539
Övriga utgifter för köpta tjänster	353 039	205 576
El	1 949 960	1 780 530
Uppvärmning	5 241 012	4 973 707
Vatten och avlopp	1 415 753	1 410 101
Avfallshantering	1 069 885	1 107 728
Fastighetsförsäkring	757 294	676 492
Systematiskt brandskyddsarbete	97 528	89 387
Kabel-TV	1 383 342	1 362 656
Internet	550 800	649 510
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	36 435	74 346
Summa	19 097 990	17 119 117

Not 6 Övriga externa kostnader	2018	2017
Hyra av anläggningstillgångar	370 692	364 524
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	68 406	45 529
Reklam och PR		16 405
Kontorsmateriel och trycksaker	20 510	49 080
Tele och post	111 206	9 595
Förvaltningskostnader	1 386 516	1 270 047
Revision	130 113	256 433
Jurist- och advokatkostnader	24 375	21 825
Bankkostnader	14 757	7 714
Stämpelskatt	-	500 000
IT-tjänster	117 346	46 675
Övriga externa tjänster	329 227	89 641
Övriga externa kostnader	187 270	225 187
Summa	2 760 418	2 886 250

Not 7 Personalkostnader	2018	2017
Arvoden, ersättningar och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	740 700	770 300
Föreningsvald revisor	25 150	37 225
Övriga arvoden	110 750	115 675
Utbildning	-	174
Summa	876 600	923 374
Sociala avgifter	239 615	253 867
Summa	1 116 215	1 177 241

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar	2018	2017
Byggnader och byggnadsinventarier	4 349 705	4 162 413
Markanläggningar	75 717	12 620
Maskiner och inventarier	50 443	50 443
Summa	4 475 865	4 225 476

Not 9 Ränteintäkter	2018	2017
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 345	662
Summa	2 345	662

Not 10 Räntekostnader	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	2 233 533	1 771 147
Räntekostnader checkräkningskredit	-	102 053
Räntekostnader för kortfristiga skulder	3 117	665
Summa	2 236 670	1 873 865

Not 11 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	283 143 710	282 386 533
-Mark	4 350 161	4 350 161
	287 493 871	286 736 694
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	21 121 090	-
-Markanläggningar	-	757 177
-Årets utrangeringar	-	-
	21 121 090	757 177
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	308 614 961	287 493 871
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-100 313 944	-96 151 531
-Markanläggningar	-12 620	-12 620
-Årets utrangeringar	-	-
	-100 326 564	-96 151 531
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 349 705	-4 162 413
-Årets avskrivning på markanläggning	-75 717	-12 620
	-4 425 422	-4 175 033
<i>Utgående avskrivningar</i>	-104 751 986	-100 339 184
Redovisat värde	203 862 975	187 167 307
<i>Varav</i>		
Byggnader	198 843 974	182 072 589
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	668 840	744 557
Taxeringsvärden		
Bostäder	925 000 000	925 000 000
Lokaler	6 466 000	6 466 000
Totalt taxeringsvärde	931 466 000	931 466 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>518 863 000</i>	<i>518 863 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	658 466	658 466
Utgående anskaffningsvärden	658 466	658 466
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-456 693	-406 250
	-456 693	-406 250
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-50 443	-50 443
	-50 443	-50 443
Utgående avskrivningar	-507 136	-456 693
Redovisat värde	151 330	201 773
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
-Pågående nyanläggningar	27 582 151	2 406 925
	27 582 151	2 406 925
Årets anskaffningar		
-Ökning av årets nyanläggning	19 310 287	25 175 226
-Aktivering av pågående nyanläggningar	-21 622 653	-
	-2 312 366	25 175 226
Redovisat värde	25 269 785	27 582 151
Av pågående nyanläggningar per 2018-12-31 utgör hissprojektet 23 818 315 kr samt takprojektet 1 451 470 kr.		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	255 999	245 295
Övriga förutbetalda kostnader	699 502	699 516
	955 501	944 811
Not 15 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 255 730	19 757 846
Checkräkningskredit Nordea	105 282	106 482
	7 361 012	19 864 328

Not 16 Fastighetslån

2018-12-31 2017-12-31

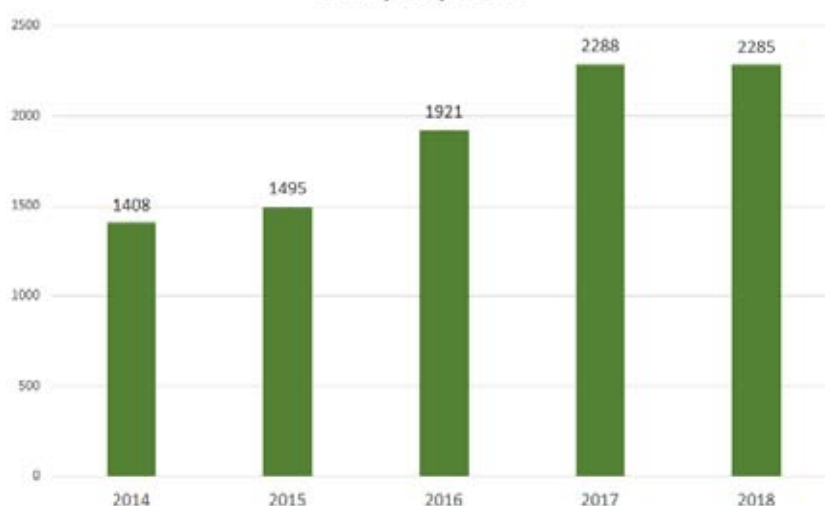
Fastighetslån

150 001 594 150 176 594

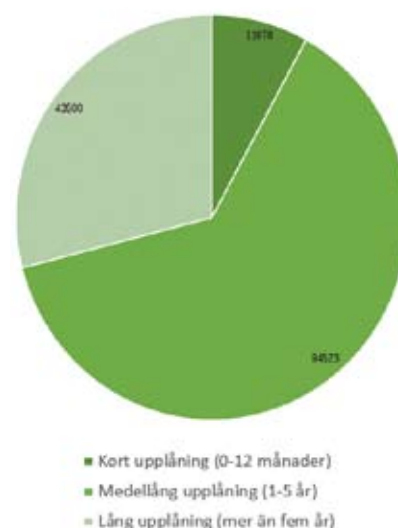
Summa**150 001 594 150 176 594**

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,09 %	Löst	5 950 000	-	5 950 000	-
SBAB	0,62 %	2019-01-14	-	5 775 000	-	5 775 000
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	3 600 000	-	-	3 600 000
Stadshypotek	1,35 %	2020-09-01	9 088 318	-	-	9 088 318
Nordea Hypotek	2,33 %	2019-05-15	9 562 500	-	-	9 562 500
Nordea Hypotek	2,33 %	2019-05-15	9 562 500	-	-	9 562 500
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Nordea Hypotek	0,24 %	Löst	6 203 250	-	6 203 250	-
Nordea Hypotek	0,55 %	2019-12-27	-	6 203 250	-	6 203 250
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	0,84 %	Löst	14 026 500	-	14 026 500	-
Stadshypotek	0,81 %	2020-10-30	-	14 026 500	-	14 026 500
Stadshypotek	0,84 %	Löst	4 911 682	-	4 911 682	-
Stadshypotek	0,87 %	2021-10-30	-	4 911 682	-	4 911 682
Nordea Hypotek	0,17 %	Löst	7 450 000	-	7 450 000	-
Nordea Hypotek	0,55 %	2019-12-27	-	7 450 000	-	7 450 000
Nordea Hypotek	1,15 %	2021-08-18	13 038 100	-	-	13 038 100
Nordea Hypotek	0,28 %	Löst	11 608 744	-	11 608 744	-
Nordea Hypotek	0,27 %	2019-10-14	-	11 608 744	-	11 608 744
Stadshypotek	2,13 %	2025-03-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea Hypotek	1,40 %	2021-02-10	5 275 000	-	-	5 275 000
Nordea Hypotek	0,32 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
Nordea Hypotek	0,32 %	2019-04-15	-	10 000 000	-	10 000 000
Stadshypotek	2,10 %	2025-10-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
			150 176 594	59 975 176	60 150 176	150 001 594

Lån, kr/kvm



Förfall lån (tkr)



Not 17 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kreditlimit	6 000 000	6 000 000
Outnyttjad del	-6 000 000	-6 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	210 019	210 259
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1 788 377	3 063 913
Upplupna driftskostnader	212 420	263 956
Upplupna revisionsarvoden	125 000	125 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	3 703
	2 335 816	3 666 831

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter***Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån*

Fastighetsinteckningar	156 679 300	156 679 300
Summa ställda säkerheter	156 679 300	156 679 300

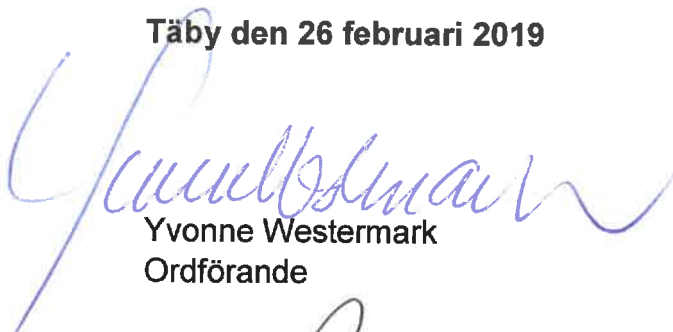
Eventalförpliktelser*Eventalförpliktelser*

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 förpliktelser gentemot AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad (Fortum Värme). Detta med anledning av att PC City tecknat avtal med Fortum Värme, 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 den 26 februari 2019



Yvonne Westermark
Ordförande



Torkel Hardenfalk
Vice ordförande



Johan Matthiessen
Ledamot



Narges Kanni
Ledamot



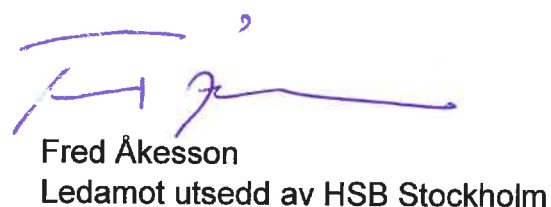
Gustaf Norström
Ledamot



Djavad Yazdi
Ledamot

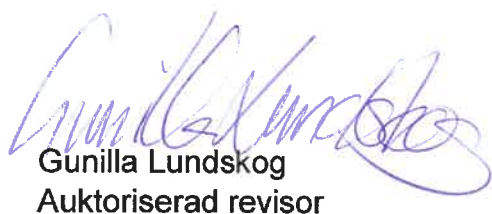


Niclas Stenlund
Ledamot

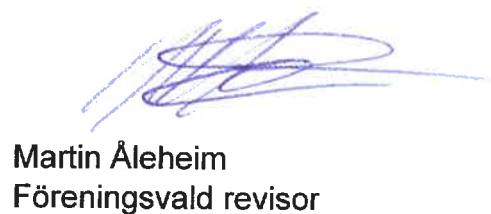


Fred Åkesson
Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{6/3}.....2019



Gunilla Lundskog
Auktoriserad revisor



Martin Åleheim
Föreningsvald revisor

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som är auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad

av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 stodeken 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda

revisors 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 6/3 2019

Gunilla Lundskog

Auktoriserad revisor

Täby den 6/3 2019

Martin Alheim

Förtroendevald revisor

Grant Thornton
Att: Gunilla Lundskog
Box 7623
103 94 Stockholm

Stockholm 20190306

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av HSB BRF City i Täbys finansiella rapporter för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2018 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild för bolaget i enlighet med årsredovisningslagen och av företaget tillämpad god redovisningssed, nedan ("tillämpade ramverk för redovisning").

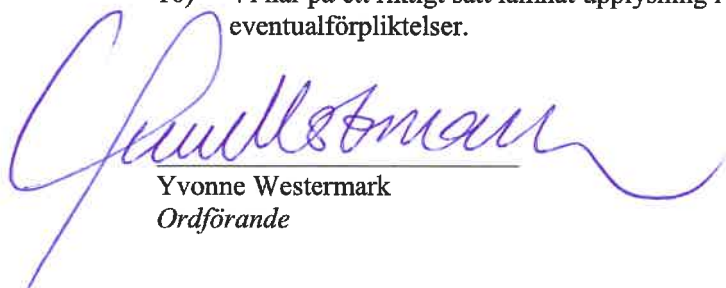
Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse och efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva, följande:

Finansiella rapporter

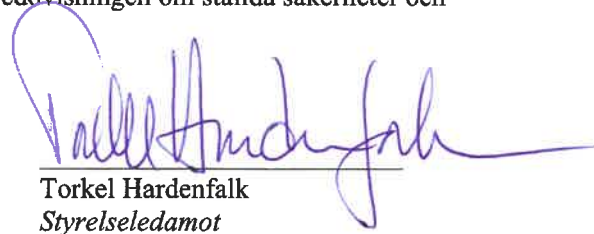
- 1) Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt tillämpade ramverk för redovisning
- 2) Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- 3) Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt tillämpade ramverk för redovisning. Inga transaktioner med närstående har skett under 2018.
- 4) Vi har gjort justeringar och lämnat upplysningar i årsredovisningen om händelser efter balansdagen som tillämpat ramverk för redovisning kräver.
- 5) Att valen och tillämpningen av redovisningsprinciperna är ändamålsenliga, och att redovisningen, värderingen, presentationen av och upplysningarna om sådana frågor som de följande, i den mån de är relevanta, stämmer med i de finansiella rapporterna angivna ramverk
 - planer eller avsikter som kan påverka balansvärdet eller klassificeringen av tillgångar och skulder,
 - skulder, både faktiska skulder och ansvarsförbindelser,
 - rätt till, eller kontroll över, tillgångar, panträtter eller inteckningar i tillgångar samt tillgångar som har lämnats som säkerhet, och
 - aspekter av lagar och andra författningar samt avtalsvillkor som kan påverka de finansiella rapporterna, inklusive överträdelser.
- 6) Föreningen har inte mottagit några eller förväntas mottaga några rättsliga krav.
- 7) Fordringar avseende vattenskada om totalt 666 092 kr bedöms balansgilla.

Lämnad information

- 8) Vi har försett er med
- tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt det nödvändig att inhämta revisionsbevis från.
- 9) Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- 10) Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- 11) Det har inte förekommit några oegentligheter och vi har inga misstankar om eventuella oegentligheter.
- 12) Det har inte förekommit några överträdelser eller misstankar om överträdelser av lagar och andra författningar som borde beaktas när finansiella rapporterna upprättas.
- 13) Vi har upplyst er om vilka företags närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Inga transaktioner med närstående har skett under 2018.
- 14) Styrelsen känner inte till några brister i den interna kontrollen.
- 15) Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Förutom vad som framgår av not 16 i årsredovisningen finns det inga andra slag av kreditöverenskommelser.
- 16) Vi har på ett riktigt sätt lämnat upplysning i årsredovisningen om ställda säkerheter och eventalförpliktelser.



Yvonne Westermarck
Ordförande



Torkel Hardenfalk
Styrelseledamot

Motioner

Medlem, som önskar att ett visst ärende behandlas på föreningsstämman den 25 april ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

Inga motioner har inkommit till styrelsen.

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 arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas 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 stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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 besiktigas 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.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 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, tätningslister, 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 isolerglaskassett
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister 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. säkringsskåp, 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 stadgelse 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 innehåller 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.

