

Brf. CITY

Näsbydal

Årsredovisning 2017

Föreningsstämma

2018-04-24

Grindtorpskyrkan, Täby



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

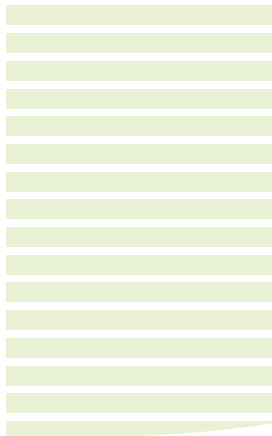
Eventualförpliktelser, åtagande för föreningen vilka inte bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

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.

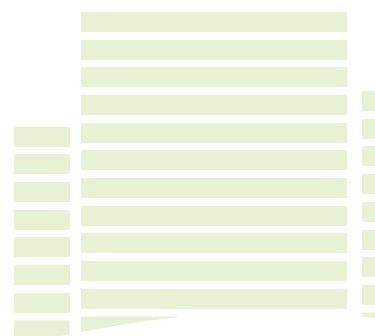
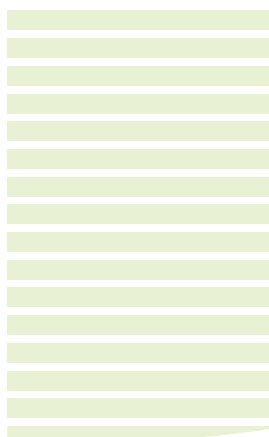
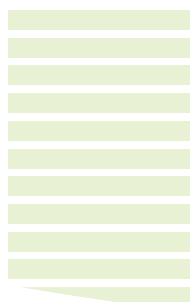
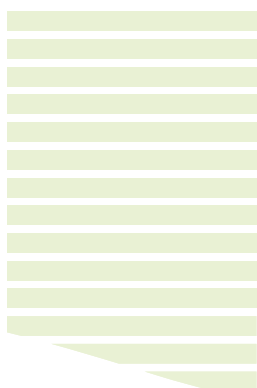
Årsredovisning

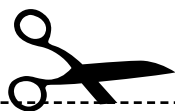
Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.



Innehåll

- 2. Ordlista
- 7. Kallelse
- 9. Förvaltningsberättelse
- 15. Resultaträkning
- 16. Balansräkning
- 18. Kassaflödesanalys
- 19. Noter
- 28. Underskrifter
- 29. Revisionsberättelse
- 31. Motioner
- 32. Beslut angående styrelsens förslag
avseende övernattningslägenhet
- 33. Beslut angående styrelsens förslag till stadgar





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 24 april 2018 föra min talan			
och utöva min rösträtt.			
Datum	Namnteckning		
Lgh nr	Namnförtydligande		
(ska vara Brf Citys lgh nr, ej folkbokföringsnumret)			

Föreningsstämma Brf City 2018

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

Tid: Tisdagen den 24 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 tre styrelseledamöter på två år. Mandatperioden upphör för Yvonne Westermark, Torkel Hardenfalk och Gustaf Norström
16. Presentation av HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av tre revisorer på ett år. Mandatperioden upphör för Martin Åleheim, Gunilla Lundskog och Per Lundfors
18. Val av valberedning på ett år
19. Val av 10 distriktsombud till HSB Stockholm
20. Beslut med anledning av förslag i inkomna motioner
21. Beslut angående styrelsens förslag avseende övernattningslägenhet
22. Beslut angående styrelsens förslag till nya stadgar
23. 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 uppmärkta med olika skyltar.

Varmt välkomna till stämman önskar styrelsen i Brf City

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 "äkte 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	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	38 430	38 513	38 507	39 481	38 423
Rörelseresultat	9 114	10 113	9 688	12 680	4 388
Resultat efter finansiella poster	7 241	8 347	7 594	9 967	1 256
Totalt eget kapital	75 881	68 640	60 293	52 699	42 732
Balansomslutning	236 360	201 542	168 482	152 144	143 848
Soliditet	32,1 %	34,0 %	35,7 %	35,0 %	29,7 %
Likviditet	204,3 %	36,0 %	70,1 %	197,3 %	83,9 %
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	548	548	548	548	548
Driftskostnad, kr/kvm	280	287	324	316	378
Ränta, kr/kvm	29	27	33	42	48
Underhållsfond, kr/kvm	649	638	533	472	429
Lån, kr/kvm	2 288	1 921	1 495	1 408	1 444

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/m² har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/m², ränta i kr/m², underhållsfond i kr/m² samt lån kr/m² har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Antal	Andel %	Storlek	Yta m ²
60	6,7	1 rum och kök	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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1 januari 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 160 (1 143) medlemmar.

Under året har 77 (65) lägenheter överlåtits genom försäljning och 10 (4) lägenheter har överlåtits genom arv eller gåva.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017.

Extra föreningsstämma hölls den 2 november 2017.

Styrelse

Sedan föreningsstämman 25 april 2017 har styrelsen bestått av följande ledamöter:

Ledamöter

Yvonne Westermark	Ordförande	Vald till 2018
Torkel Hardenfalk	Vice ordförande/sekreterare	Vald till 2018
Johan Matthiessen	Ledamot	Vald till 2019
Gustaf Norström	Ledamot	Vald till 2018
Narges Kanni	Ledamot	Vald till 2019
Djavad Yazdi	Ledamot	Vald till 2019
Ramin Bouloori	Ledamot	Vald till 2019
Jonas Andreasson	Ledamot. Utsedd av HSB Stockholm	Vald till 2018

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Yvonne Westermark, Torkel Hardenfalk, Gustaf Norström och Jonas Andreasson.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden samt två 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, Gunilla Lundskog och Martin Åleheim.



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.

Väsentliga händelser under året

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 har påbörjats
- Projektering för ommålning av våningsplan och trapphus, byte av armaturer samt montering av akustikplattor
- Uppdatering av brandskydd i samtliga hus
- Nya fjärrvärmeledningar
- Ett antal vattenskador har åtgärdats under året
- Ny pergola samt nya boulebanor i Parken
- Projektering av närområdet kring husen
- Inspektion av samtliga avloppsstammar under markplan (dessa byttes inte i samband med stambytet)

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning sker sedan 1 januari 2016 i samarbete med Bredablick Förvaltning AB. Förvaltningskontoret finns på Näsbydalsvägen 21. Föreningen har under året utökat antal timmar inom teknisk förvaltning.

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 656 266 kr och planerat underhåll för 1 004 198 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 och fastighetsskötsel
B2 Bredband AB (Bredbandsbolaget)	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
HSB Stöd AB (Från 20180101 Office Management AB)	Städavtal
EkoMiljö & Mark AB	Parkskötsel
Panncentralen Citys samfällighetsförening	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 en elpanna.

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, gästrum, tennisbana och motorvärmare kan bokas. Facebook är också en informationskanal. Vårt eget Cityblad, har delats ut fyra gånger. Under våren har styrelsen bjudit in till Mingel i Kvartersgården, i december var temat julrim och bingo. Söndagen den 3 september anordnade Bredablick Förvaltning en familjedag i Parken och samtidigt invigdes den nya pergolan och boulebanorna.

I anslutning till stämman i april och i anslutning till extrastämman i november hölls informationsmöte för medlemmarna om olika pågående aktiviteter i föreningen. I samband med vissa projekt har särskilda informationsmöten hållits för medlemmarna.

Kommunkontakter

Trafikplats Roslags-Näsby ska byggas om för att förbättra framkomligheten och höja säkerheten för bilister, cyklister och gående i området. En ombyggnation av trafikplatsen är också nödvändig för att centrala Täby ska få en väl fungerande trafiksituation. Trafikverket ansvarar för ombyggnationen, i samråd med kommunen. De fysiska ombyggnadsarbetena är påbörjade och den nya, färdiga trafikplatsen planeras vara klar i slutet av 2018. Trafikplatsen kommer att hållas öppen under hela ombyggnationen, men framkomligheten kan tidvis vara begränsad.

Styrelsen har under året haft löpande kontakt med kommunens tjänstemän avseende vår närmiljö och den framtida stadsplaneringen.

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

Ett omfattande arbete skedde under 2016 då underhållsplanen reviderades 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.



Framtida underhåll

Hissar

Under 2017 påbörjades byte av våra hissar till en modern standard. Projektet beräknas färdigställas under hösten 2018.

Våningsplan och entréer

Samtliga våningsplan samt entréer kommer att målas om och energisnål belysning kommer att installeras. Projektet beräknas färdigställas under våren 2018.

Tvättstugor

Samtliga tvättstugor kommer att totalrenoveras och färdigställas under 2018.

Området kring husen

Under 2018 kommer ett projekt att startas som ska leda till förbättring av området närmast kring husen. Planteringar kommer att kompletteras med träd, buskar och perenner samt att markbeläggningen ska åtgärdas. Genomföra en avgränsning vid miljöstationerna för att tydliggöra att de tillhör Brf City.

Parken

Planering för en uppfräschning av Parken har inletts.

Större utförda arbeten de senaste åren:

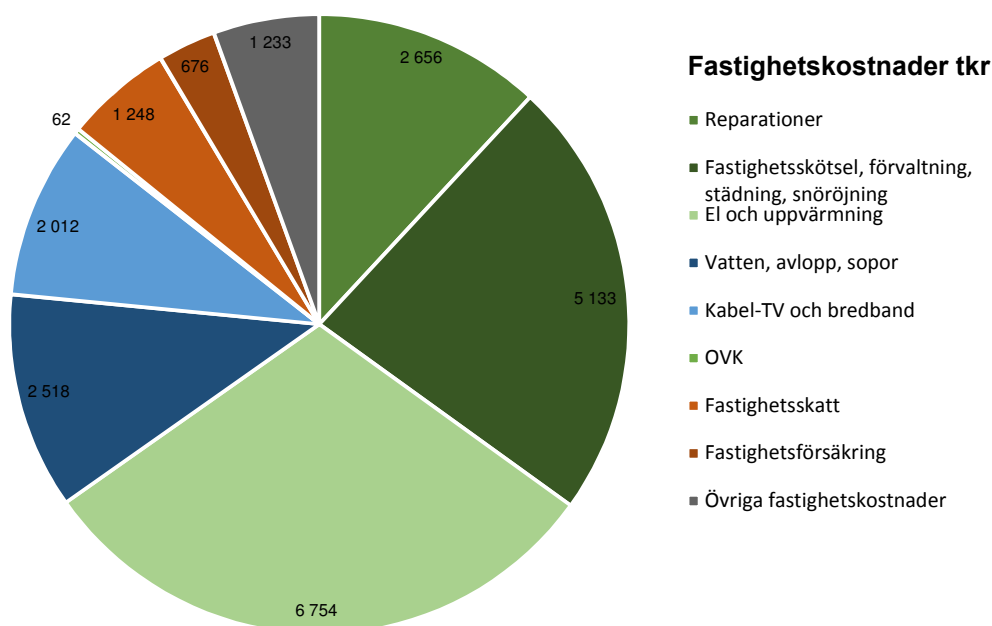
Projekt	Utförande år	Utgift i Mkr
Pergola, bouleanor, solstolar	2017	0,8
Balkonger	2016	61,5
Renovering av parkmöbler	2016	0,3
Renovering av motorvärmare	2016	0,3
Renovering av garagetak	2015	0,6
Undercentraler	2015	3,0
Vindsförråd	2013	1,7
Fasadarbeten	2012-2013	9,0
Fönsterbyte	2011-2013	44,3
Renovering av entréer	2011	5,2
Sopsorteringsstationer	2010	5,1
Stambyte och badrum	2000-2003	109,7

Ekonomisk planering

Förutsättningarna för föreningens ekonomiska planering påverkas bland annat av inflation, räntor, taxeringsvärde och skatter samt internt av föreningens kostnader för drift och underhåll.

Föreningens intäkter består huvudsakligen av årsavgifter, vilka ska täcka föreningens kostnader för drift, underhåll och räntor.

Föreningen arbetar efter en femårig budget för att ha ett långsiktigt perspektiv på intäkter och kostnader.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	4 389 920	41 895 864	14 007 272	8 347 203
Disposition enligt föreningsstämma			8 347 203	-8 347 203
Avsättning till underhållsfond		1 738 000	-1 738 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 004 197	1 004 197	
Årets resultat				7 241 225
Vid årets slut	4 389 920	42 629 667	21 620 672	7 241 225

Resultatdisposition

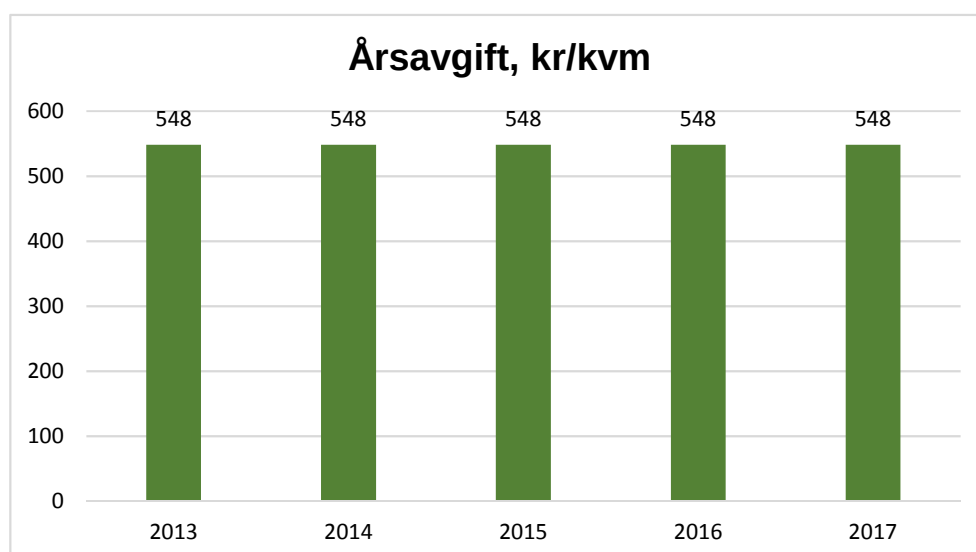
Balanserat resultat	22 354 475
Årets resultat	7 241 225
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan och styrelsens beslut	-1 738 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond enligt styrelsebeslut	1 004 197
Summa fritt eget kapital att disponera	28 861 897

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:
I ny räkning överföres

28 861 897

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	38 429 874	38 512 743
Övriga intäkter	2	1 001 262	5 442 538
		39 431 136	43 955 281
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-2 656 266	-7 182 967
Planerat underhåll	4	-1 004 198	-1 075 072
Fastighetsavgift/skatt		-1 248 160	-1 205 860
Driftskostnader	5	-17 119 117	-17 609 445
Övriga externa kostnader	6	-2 886 250	-2 331 076
Personalkostnader	7	-1 177 241	-1 001 495
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-4 225 476	-3 436 555
		-30 316 708	-33 842 470
Rörelseresultat		9 114 428	10 112 811
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	662	3 644
Räntekostnader	10	-1 873 865	-1 769 252
Resultat efter finansiella poster		7 241 225	8 347 203
Resultat före skatt		7 241 225	8 347 203
Årets resultat		7 241 225	8 347 203



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	187 167 307	190 585 163
Inventarier, maskiner och installationer	12	201 773	252 216
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	27 582 151	2 406 925
		214 951 231	193 244 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		214 951 731	193 244 804
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 271	65 748
Övriga fordringar		580 225	142 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	944 811	2 827 567
		1 544 307	3 035 444
Kassa och bank	15	19 864 328	5 261 531
Summa omsättningstillgångar		21 408 635	8 296 975
SUMMA TILLGÅNGAR		236 360 366	201 541 779

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 389 920	4 389 920
Underhållsfond		42 629 667	41 895 864
		47 019 587	46 285 784
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 620 672	14 007 272
Årets resultat		7 241 225	8 347 203
		28 861 897	22 354 475
Summa eget kapital		75 881 484	68 640 259
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	150 001 594	110 051 594
		150 001 594	110 051 594
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	17	-	16 042 282
Skulder till kreditinstitut		175 000	-
Leverantörsskulder		6 252 629	2 730 046
Skatteskulder		108 542	122 195
Övriga skulder		274 286	217 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 666 831	3 738 384
Summa kortfristiga skulder		10 477 288	22 849 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 360 366	201 541 779

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 114 428	10 112 811
Avskrivningar	4 225 476	3 436 555
	13 339 904	13 549 366
Erhållen ränta	662	3 644
Erlagd ränta	-1 873 865	-1 769 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	11 466 701	11 783 758
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 491 137	-1 288 081
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	3 669 644	-3 217 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 627 482	7 277 807
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 932 403	-35 227 249
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 932 403	-35 227 249
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	23 907 718	27 930 382
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 907 718	27 930 382
Årets kassaflöde	14 602 797	-19 060
Likvida medel vid årets början	5 261 531	5 280 591
Likvida medel vid årets slut	19 864 328	5 261 531

(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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper resultaträkningen

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

Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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:

Byggnad	
- 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

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	35 921 664	35 920 198
Hyror, lokaler	206 280	254 856
Hyror, p-platser/garage	1 433 847	1 448 893
Hyror, kvartersgård och övernattningslägenhet	64 222	85 172
Hyror, förråd	803 861	803 624
Summa	38 429 874	38 512 743

Not 2 Övriga intäkter

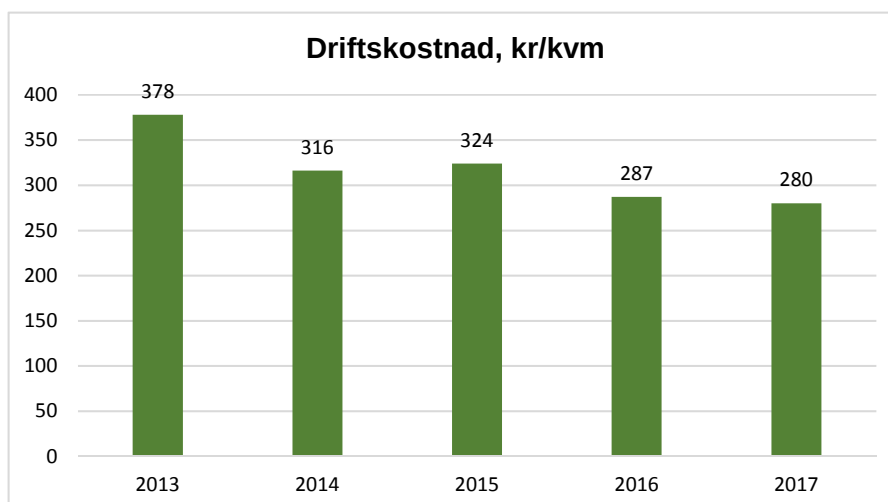
	2017	2016
Överlåtelseavgifter	97 131	105 847
Pantsättningsavgifter	72 065	75 017
Andrahandsuthyrningsavgift	129 458	67 585
Övriga intäkter	215 425	384 051
Försäkringsersättningar	486 555	4 808 973
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	628	1 065
Summa	1 001 262	5 442 538

Not 3 Reparationer

	2017	2016
Lokaler	126 727	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	92 511	158 499
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 283	16 731
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	110 978	110 345
Övrigt, gemensamma utrymmen	43 128	48 433
VA & sanitet, installationer	180 591	61 152
Värme, installationer	174 701	21 130
Ventilation, installationer	176 448	8 083
El, installationer	106 090	367 188
Tele/TV/porttelefon, installationer	40 699	14 886
Hiss	52 662	376 940
Övriga installationer	32 603	88 611
Huskropp	151 452	18 770
Markytor	32 648	10 321
P-platser/garage	52 689	17 686
Vattenskador	1 244 832	5 796 613
Brandskador	-	58 944
Klottersanering	3 230	8 635
Skadedjur	2 363	-
Övrigt	25 631	-
Summa	2 656 266	7 182 967

Not 4 Planerat underhåll	2017	2016
Lokaler	-	41 000
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	95 648	55 149
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	36 353	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	48 813	-
VA & sanitet, installationer	219 749	502 500
Värme, installationer	265 500	-
Ventilation, installationer	35 750	-
Hiss	-	31 250
Övriga installationer	175 586	-
Huskropp, tak	34 910	-
Huskropp, fasader	-	8 663
Markytor	91 889	392 511
P-platser/garage	-	43 999
Summa	1 004 198	1 075 072

Not 5 Driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförvaltning	2 771 183	2 483 959
Städning	977 445	928 547
Sotning	722	-
OVK	62 231	115 969
Besiktningkostnader	2 440	-
Bevakningskostnader	289 644	261 081
Snöröjning	114 670	194 733
Serviceavtal	349 210	62 838
Förbrukningsinventarier	-	1 195
Förbrukningsmaterial	221 539	105 148
Övriga utgifter för köpta tjänster	205 576	159 035
El	1 780 530	1 735 321
Uppvärmning	4 973 707	5 826 220
Vatten och avlopp	1 410 101	1 615 329
Avfallshantering	1 107 728	1 246 805
Fastighetsförsäkring	676 492	557 705
Systematiskt brandskyddsarbete	89 387	134 027
Kabel-TV	1 362 656	1 508 826
Internet	649 510	624 673
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	74 346	48 034
Summa	17 119 117	17 609 445



Not 6 Övriga externa kostnader	2017	2016
Hyra av anläggningstillgångar	364 524	373 477
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	45 529	12 444
Kontorsmateriel och trycksaker	49 080	68 722
Tele och post	9 595	2 778
Förvaltningskostnader	1 270 047	1 214 715
Revision	256 433	165 033
Självrisker vid skada	-	189 000
Jurist- och advokatkostnader	21 825	45 897
Bankkostnader	7 714	27 397
Stämpelskatt	500 000	-
IT-tjänster	46 675	60 364
Övriga externa tjänster	89 641	36 516
Övriga externa kostnader	225 187	134 733
Summa	2 886 250	2 331 076

Not 7 Personalkostnader	2017	2016
Arvoden, ersättningar och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	770 300	694 239
Föreningsvald revisor	37 225	44 500
Övriga arvoden	115 675	58 024
Utbildning	174	2 750
Summa	923 374	799 513
Sociala avgifter	253 867	201 982
Summa	1 177 241	1 001 495

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

Till följd av problem vid övergången från Canal Digital till Bredbandsbolaget har styrelsen under året fått lägga mycket tid på detta ärende. Föreningen har dock erhållit en ersättning från Bredbandsbolaget som kompensation för detta. Ersättningen uppgår till totalt 76 250 kr och redovisas under övriga intäkter.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar	2017	2016
Byggnader och byggnadsinventarier	4 162 413	3 411 535
Markanläggningar	12 620	-
Maskiner och inventarier	50 443	25 020
Summa	4 225 476	3 436 555

Not 9 Ränteintäkter	2017	2016
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	662	3 538
Ränteintäkter skattekonto	-	106
Summa	662	3 644

Not 10 Räntekostnader	2017	2016
Räntekostnader fastighetslån	1 771 147	1 663 156
Räntekostnader checkräkningskredit	102 053	106 096
Räntekostnader för kortfristiga skulder	665	-
Summa	1 873 865	1 769 252

Not 11 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	282 386 533	230 513 873
-Mark	4 350 161	4 350 161
	<u>286 736 694</u>	<u>234 864 034</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	60 973 062
-Markanläggningar	757 177	-
-Årets utrangeringar	-	-9 100 402
	<u>757 177</u>	<u>51 872 660</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	287 493 871	286 736 694
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-96 151 531	-101 840 398
-Årets utrangeringar	-	9 100 402
	<u>-96 151 531</u>	<u>-92 739 996</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 162 413	-3 411 535
-Årets avskrivning på markanläggning	-12 620	-
	<u>-4 175 033</u>	<u>-3 411 535</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-100 326 564	-96 151 531
Redovisat värde	187 167 307	190 585 163
<i>Varav</i>		
Byggnader	182 072 589	186 235 002
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	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, maskiner och installationer **2017-12-31** **2016-12-31****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

-406 250

-381 230

-406 250**-381 230**

Årets avskrivningar

-Maskiner och inventarier

-50 443

-25 020

-50 443**-25 020****Utgående avskrivningar****-456 693****-406 250****Redovisat värde****201 773****252 216****Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott
avseende materiella anläggningstillgångar****2017-12-31****2016-12-31**

Vid årets början

-Pågående nyanläggningar

2 406 925

28 152 738

2 406 925

28 152 738

Årets anskaffningar

-Ökning av årets nyanläggning

25 175 226

2 406 925

-Minskning av pågående nyanläggningar

-

-28 152 738

25 175 226

-25 745 813

Redovisat värde**27 582 151****2 406 925**

Av pågående nyanläggningar per 2017-12-31 utgör hissprojektet 22 149 447 kr, tvättstugeprojektet 5 293 329 kr och trapphusprojektet 139 375 kr.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2017-12-31** **2016-12-31**

Förutbetald försäkring

245 295

185 902

Upplupna intäkter

-

1 151 655

Övriga förutbetalda kostnader

699 516

1 490 010

944 811**2 827 567****Not 15 Kassa och bank****2017-12-31****2016-12-31**

Transaktionskonto Handelsbanken

19 757 846

5 142 727

Checkräkningskredit Nordea

106 482

-

Checkkonto Handelsbanken

-

118 804

19 864 328**5 261 531**

Not 16 Fastighetslån

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetslån

150 176 594 110 051 594

Summa**150 176 594 110 051 594**

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,09 %	2018-10-12	6 125 000	-	175 000	5 950 000
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	4,65 %	Löst	4 975 000	-	4 975 000	-
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 %	2018-12-21	6 203 250	-	-	6 203 250
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	0,84 %	2018-10-30	14 026 500	-	-	14 026 500
Stadshypotek	0,84 %	2018-10-30	4 911 682	-	-	4 911 682
Nordea Hypotek	0,17 %	2018-11-20	7 450 000	-	-	7 450 000
Nordea Hypotek	1,15 %	2021-08-18	13 038 100	-	-	13 038 100
Nordea Hypotek	0,28 %	2018-10-12	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 %	2018-04-10	-	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
			110 051 594	45 275 000	5 150 000	150 176 594

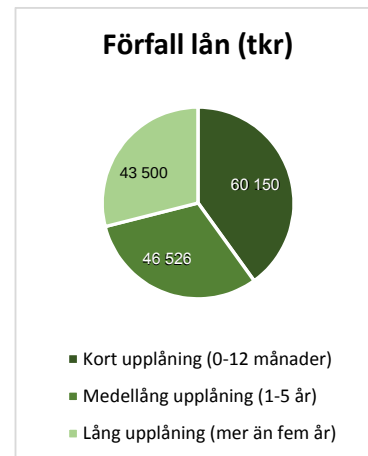
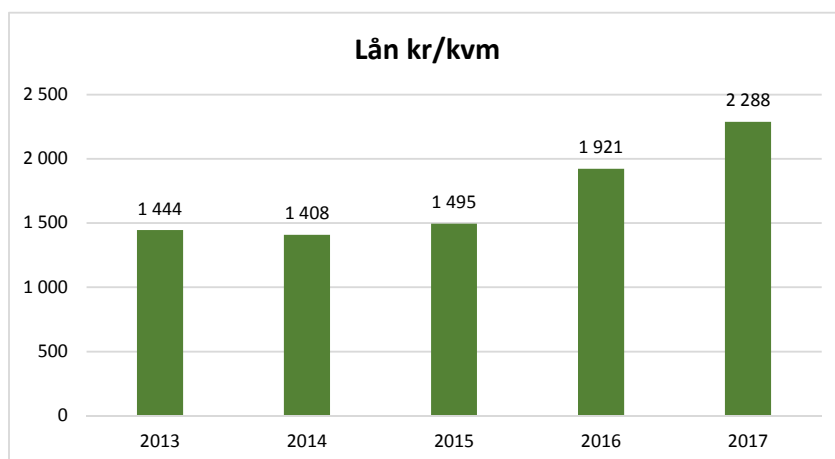
Kortfristig del av långfristig skuld

175 000

Långfristig del av lån

150 001 594

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 140 000 000 kr.



Not 17 Checkräkningskredit	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kreditlimit	6 000 000	16 000 000
Outnyttjad del	-6 000 000	-
Utnyttjat kreditbelopp	-	16 000 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	210 259	142 006
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	3 063 913	3 180 107
Upplupna driftskostnader	263 956	301 408
Upplupna revisionsarvoden	125 000	80 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 703	34 863
	3 666 831	3 738 384

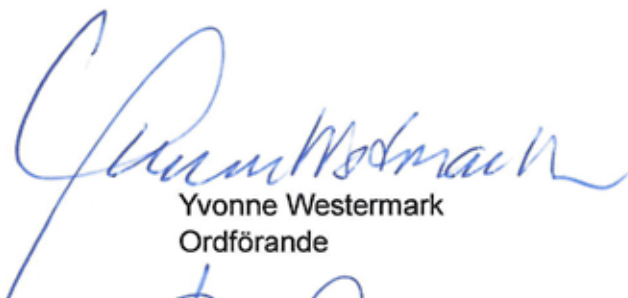
Not 19 Händelser efter räkenskapsår
Efter räkenskapsårets slut har inget väsentligt inträffat.

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	156 679 300	131 679 300
Summa ställda säkerheter	156 679 300	131 679 300
Eventualförpliktelser		
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Övriga eventualförpliktelser	22 000 000	22 000 000
Summa eventualförpliktelser	22 000 000	22 000 000

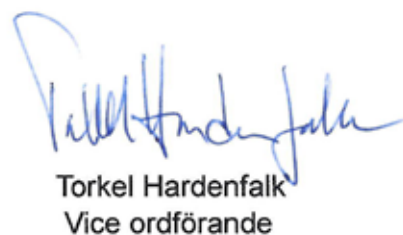
Brf City har efter styrelsebeslut 2014 gått i borgen såsom för egen skuld intill ett högsta belopp av 22 000 000 kr för Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City) samtliga nuvarande och blivande förpliktelser gentemot Stockholm Exergi AB (f.d. AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad). Detta med anledning av att PC City tecknat avtal med Stockholm Exergi, 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 1 och Brf Venus som är de två andra delägarna till PC City tillsammans med Brf City.

Underskrifter

Täby 2018 - 03-11



Yvonne Westermark
Ordförande



Torkel Hardenfalk
Vice ordförande



Johan Matthiessen



Gustaf Norström



Djavad Yazdi



Narges Kanni

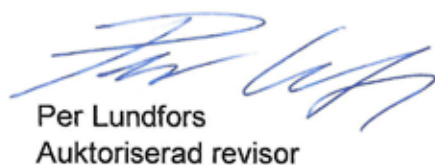


Ramin Bouloori



Jonas Andreasson
Utsedd av HSB Stockholm

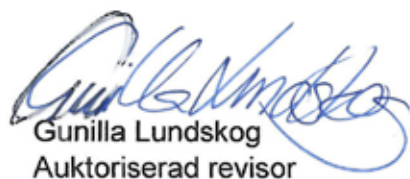
V&R Revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03-12



Per Lundfors
Auktoriserad revisor



Martin Aleheim
Föreningsvald revisor



Gunilla Lundskog
Auktoriserad 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 2017.

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 2017 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed i Sverige. Jag som 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 på fel.

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.

De auktoriserade revisorens ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har 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 2017 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. Vi som auktoriserade revisorer 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 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 revisorers 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 12 mars 2018



Per Lundfors

Auktoriserad revisor



Gunilla Lundskog

Auktoriserad revisor

Täby den 12 mars 2018



Martin Aleheim

Förtroendevald revisor

Motioner

Medlem, som önskar att ett visst ärende behandlas på föreningsstämman den 24 april ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

Inga motioner har inkommit till styrelsen.

Styrelsens förslag

Övernattningslägenhet

Bakgrund:

Föreningen har under ett antal år haft ett övernattningsrum som medlemmarna har kunnat hyra för sina gäster. Detta rum har varit beläget i en av våra små affärslokaler och är inte anpassat för boende. Då styrelsen beslutat att stänga detta rum 2018 07 01 för att istället hyra ut det som lokal, har vi följande förslag.

Förslag:

Föreningen förvärvar en lägenhet om 1 rum och kök på 48,5 m² i något av husen. Lägenheten möbleras så att fyra personer kan sova där. Kostnaden för inköpet samt månadsavgiften ska då balanseras mot de intäkter som uthyrningen ger. Nedan följer ett exempel på detta.

Kostnader:

Räntekostnad för ca 2 500 000 kr uppgår till ca	- 50 000 kr/år
Månadsavgiften uppgår till	- 30 000 kr/år

Intäkter:

Uthyrning av lokalen i hus 10	+ 36 000 kr/år
Uthyrning av lägenhet ca 100 nätter/år till 600 kr	+ 60 000 kr/år
Detta ger ett netto på ca	+ 16 000 kr/år

Beslut från stämman:

Styrelsen ber stämman om beslut och mandat enligt ovan, att vid lämplig tidpunkt förvärva en lägenhet om 1 rum och kök med en yta av 48,5 m².

Vi föreslår att stämman beslutar att den maximala inköpssumman är 2 500 000 kr.



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 Avhjälpande 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 tvångsförsälgas 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 förvärvet 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

§ 27 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.

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 isolerglaskasset
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 tvångsförsälgas 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 avvikelse 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

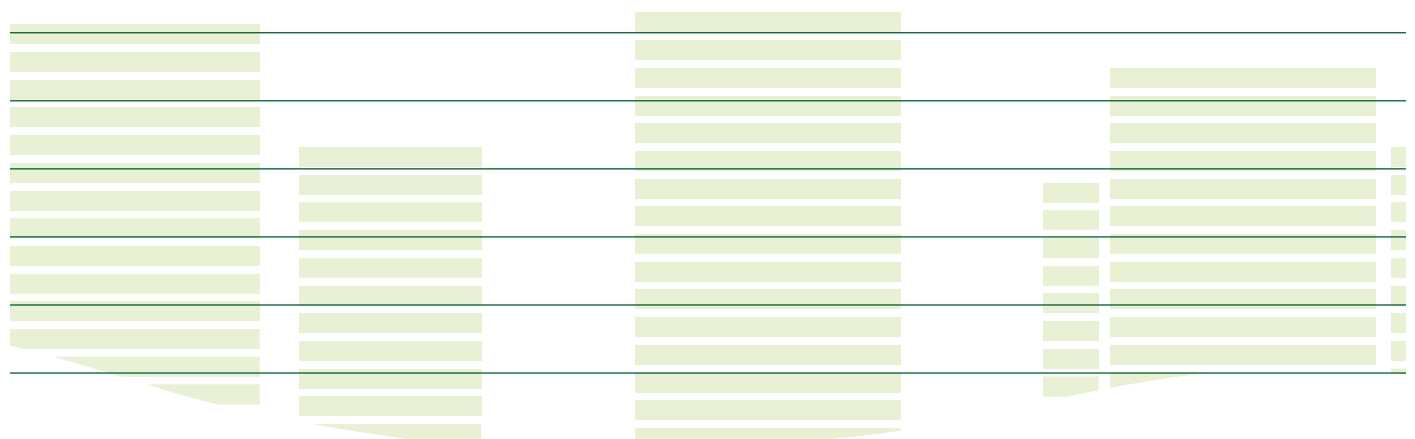
För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

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

Egna anteckningar



Egna anteckningar

