

Brf.CITY

Näsbydal

Årsredovisning 2016

Föreningsstämma

2017-04-25

Grindtorpskyrkan, Täby



Ordlista

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

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 skall 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 o 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.

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 skall 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.

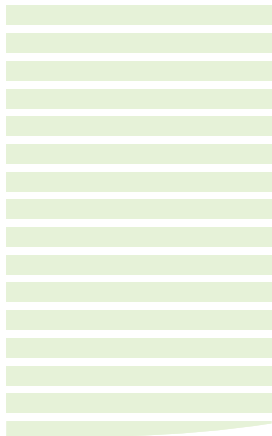
Eventualförpliktelser, åtagande för föreningen vilka ej bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

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 2016-01-01 - 2016-12-31.



Innehåll

- 2. Ordlista
- 7. Kallelse
- 9. Förvaltningsberättelse
- 15. Resultaträkning
- 16. Balansräkning
- 18. Noter
- 27. Underskrifter
- 28. Revisionsberättelse
- 29. Motioner
- 31. Beslut angående styrelsens förslag
- 32. 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 25 april 2017 föra min talan			
och utöva min rösträtt.			
Datum	Namnteckning		
Lgh nr	Namnförtydligande		
(ska vara Brf Citys lgh nr, ej folkbokföringsnumret)			

Föreningsstämma Brf City 2017

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 stämмоordförandes 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 fyra styrelseledamöter på två år. Mandatperioden utgår för Torkel Hardenfalk, Sten Bengtsson Kerstin Westerlund och Peter Lundqvist
16. Presentation av HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av tre revisorer på ett år. Mandatperioden utgår 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. Stämmans avslutande

Efter stämman är alla välkomna att ställa frågor inom olika områden, gällande hissar, 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 2016

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 "äkt 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, boulebana 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	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	38 513	38 507	39 481	38 423	36 428
Rörelseresultat	10 113	9 688	12 680	4 388	3 048
Resultat efter finansiella poster	8 347	7 594	9 967	1 256	277
Totalt eget kapital	68 640	60 293	52 699	42 732	41 476
Balansomslutning	201 542	168 482	152 144	143 848	148 476
Soliditet	34 %	35,7 %	35,0 %	29,7 %	27,9 %
Likviditet	36 %	70,1 %	197,3 %	83,9 %	77,3 %
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	548	548	548	548	522
Driftskostnad, kr/kvm	287	324	316	378	385
Ränta, kr/kvm	27	33	42	48	43
Underhållsfond, kr/kvm	638	533	472	429	368
Lån, kr/kvm	1 921	1 495	1 408	1 444	1 478

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 1 143 (1 139) medlemmar.

Under året har 65 (70) lägenheter överlåtits genom försäljning och 4 lägenheter har överlåtits genom arv eller gåva.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2016.

Styrelse

Sedan föreningsstämman 9 maj 2016 har styrelsen bestått av följande ledamöter:

Ledamöter

Yvonne Westermark	Ordförande	Vald till 2018
Torkel Hardenfalk	Vice ordförande/sekreterare	Vald till 2017
Kerstin Westerlund	Ledamot	Vald till 2017
Sten Bengtsson	Ledamot	Vald till 2017
Johan Matthiessen	Ledamot	Vald till 2018
Peter Lundqvist	Ledamot	Vald till 2017
Gustaf Norström	Ledamot	Vald till 2018
Carolina Taube Persson	Ledamot. Utsedd av HSB Stockholm	Vald till 2017

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Torkel Hardenfalk, Kerstin Westerlund, Sten Bengtsson, Peter Lundqvist och Carolina Taube Persson.

Styrelsen har under året haft 14 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 Sten Bengtsson, Torkel Hardenfalk, Yvonne Westermark och Kerstin Westerlund, 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.

- Genomfört byte och inglasning av 720 balkonger.
- Ett större antal vattenskador har åtgärdats under året.
- Nya fjärrvärmeledningar.
- I parken, byte av trä på bänkar samt täckbark i alla rabatter.
- Projektering av hissprojekt.
- Påbörjat projektering av nya tvättstugor.

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning sker sedan 1 januari 2016 i samarbete med Bredablick Förvaltning AB. Förvaltningskontoret finns på Näsbydalsvägen 21 och öppettiderna har utökats till tre dagar i veckan.

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 7 182 967 kr och planerat underhåll för 1 075 072 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
Canal Digital Kabel-TV AB
Ownit Broadband AB
HSB Städ AB
Eko-Miljö & 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 1. Anläggningen innehåller för närvarande två värmepumpar, två biobränslepannor, en elpanna och en oljepanna. De gamla fjärrvärmeledningarna som var drygt 50 år har under året ersatts med nya ledningar. Panncentralen har också under 2016 genomgått en omfattande modernisering samt produktionssäkrats och miljösäkrats för en lång tid framöver.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad ansvarar från den 1 januari 2016 för driften av panncentralen.

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. Näsbydal.se är föreningens hemsida där tvättstuga, Kvartersgården, gästrum, tennisbana och motorvärmare kan bokas. Facebooksidan har uppdaterats under året. Vårt eget Cityblad, har delats ut fyra gånger. Under vår och höst har styrelsen bjudit in till Mingel i Kvartersgården.

I anslutning till stämman och i november hölls informationsmöte för medlemmarna om olika pågående aktiviteter i föreningen.

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.

För att kunna utöka trafiken på Roslagsbanan behöver stora delar av banan byggas ut med dubbelspår. Under byggtiden kommer det bli avstängningar i tågtrafiken och byggarbeten längs med järnvägen vid de stationer som ska göras om. Arbetet med hela Roslagsbanan beräknas pågå fram till år 2021 men påverkar oss i Täby främst under 2017.

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 påbörjas byte av våra hissar till en modern standard. Projektet beräknas färdigställas under hösten 2017.

Våningsplan och entréer

Samtliga våningsplan samt entréer kommer att målas om och energisnål belysning kommer att installeras. Projektet beräknas färdigställas under 2017/2018.

Tvättstugor

Samtliga tvättstugor kommer att totalrenoveras under 2017/2018.

Området kring husen

Under 2017 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.

Parken

Planering för en uppfräschning av vår park har inletts.

Större utförda arbeten de senaste åren:

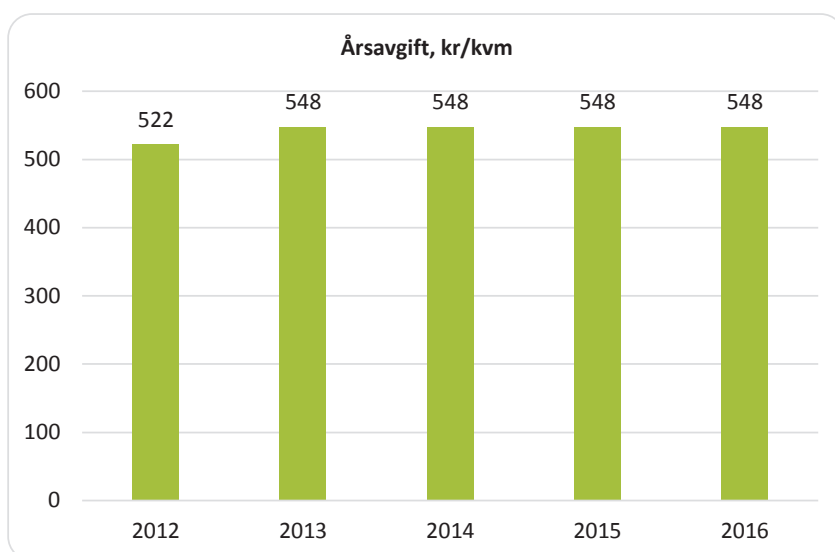
Projekt	Utförande år	Utgift i Mkr
Balkonger	2016	61,5
Renovering av parkmöbler	2016	0,3
Renovering av motorvärmare	2016	0,3
Renovering av garagetak	2015	0,6
Undercentraler	2015	3,0
Vindsförråd	2013	1,7
MC/mopedförråd	2013	0,4
Fasadarbeten	2012-2013	9,0
Fönsterbyte	2011-2013	44,3
Renovering av entréer	2011	5,2
Sopsorteringsstationer	2010	5,1
Renovering av Kvartersgården	2008	0,5
Renovering av tennisbanan	2008	0,4
Utbyte av garageportar	2008	0,6
Renovering av parkeringarna	2006	7,9
Låssystem	2005-2006	1,8
Källarförråd	2005	0,6
Stambyte och badrum	2000-2003	109,7
Tvättstugor	2001-2003	2,55
Belysning trapphus	2001-2003	1,1

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	34 970 936	13 338 354	7 593 846
Disposition enligt föreningsstämma		4 000 000	3 593 846	-7 593 846
Avsättning till underhållsfond		4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 075 072	1 075 072	
Årets resultat				8 347 203
Vid årets slut	4 389 920	41 895 864	14 007 272	8 347 203

Resultatdisposition

Balanserat resultat	16 932 200
Årets resultat	8 347 203
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan och styrelsens beslut	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond enligt styrelsebeslut	1 075 072
Summa fritt eget kapital att disponera	22 354 475

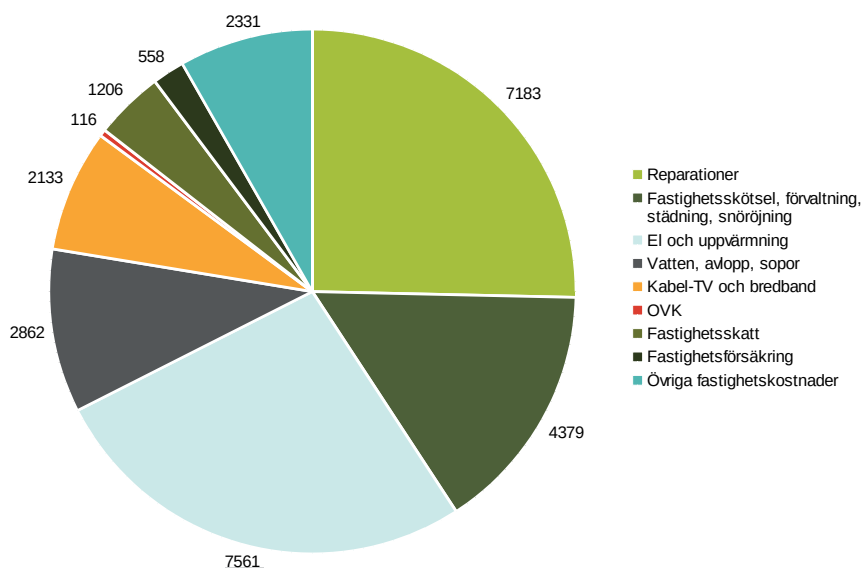
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:
I ny räkning överföres

22 354 475

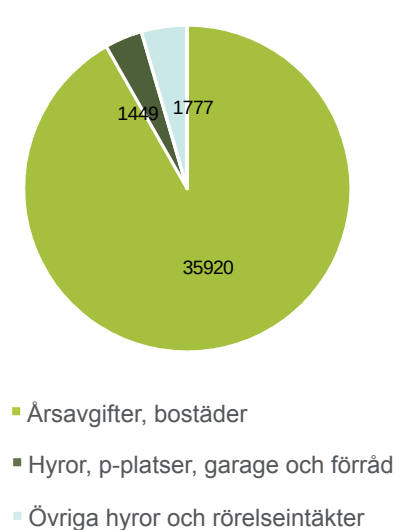
Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	38 512 743	38 507 462
Övriga intäkter	2	5 442 538	180 571
		43 955 281	38 688 033
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-7 182 967	-3 081 476
Planerat underhåll	4	-1 075 072	-
Fastighetsavgift/skatt		-1 205 860	-1 164 500
Driftskostnader	5	-17 609 445	-19 351 060
Övriga externa kostnader	6	-2 331 076	-1 379 474
Personalkostnader	7	-1 001 495	-820 456
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-3 436 555	-3 203 274
		-33 842 470	-29 000 240
Rörelseresultat		10 112 811	9 687 793
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	3 644	58 089
Räntekostnader	10	-1 769 252	-2 152 036
Resultat efter finansiella poster		8 347 203	7 593 846
Resultat före skatt		8 347 203	7 593 846
Årets resultat		8 347 203	7 593 846

Fastighetskostnader, tkr



Intäkter, tkr



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	190 585 163	133 023 636
Inventarier, verktyg och installationer	12	252 216	277 236
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	2 406 925	28 152 738
		193 244 304	161 453 610
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		193 244 804	161 454 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		65 748	53 467
Övriga fordringar		142 129	9 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 827 567	1 684 715
		3 035 444	1 747 363
Kassa och bank	15	5 261 531	5 280 591
Summa omsättningstillgångar		8 296 975	7 027 954
SUMMA TILLGÅNGAR		201 541 779	168 482 064

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 389 920	4 389 920
Underhållsfond		41 895 864	34 970 936
		46 285 784	39 360 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 007 272	13 338 354
Årets resultat		8 347 203	7 593 846
		22 354 475	20 932 200
Summa eget kapital		68 640 259	60 293 056
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	110 051 594	98 163 494
		110 051 594	98 163 494
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	17	16 042 282	-
Leverantörsskulder		2 730 046	6 789 082
Skatteskulder		122 195	88 747
Övriga skulder		217 019	1 118 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 738 384	2 029 424
Summa kortfristiga skulder		22 849 926	10 025 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 541 779	168 482 064

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

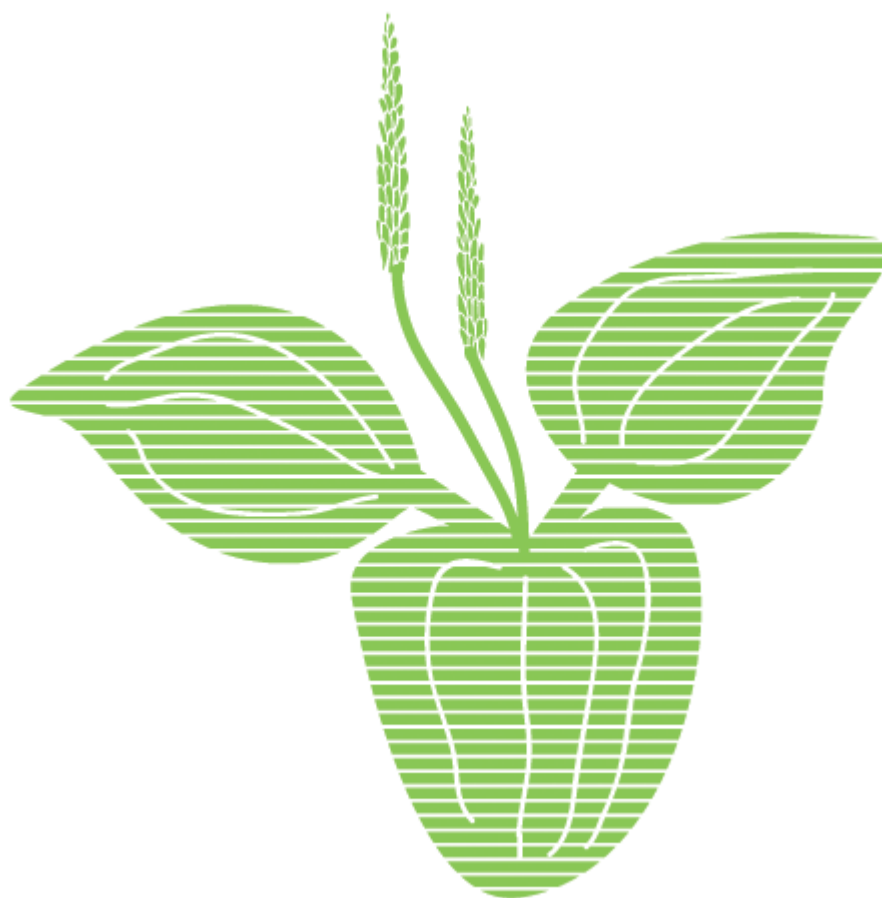
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts 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	50 år
Inventarier	5 år



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	35 920 198	35 892 596
Hyror, lokaler	254 856	233 296
Hyror, p-platser/garage	1 448 893	1 504 952
Hyror, övernattningslägenhet	9 600	48 000
Hyror, kvartersgård	75 572	34 500
Hyror, förråd	803 624	794 118
Summa	38 512 743	38 507 462

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgifter	105 847	44 503
Pantsättningsavgifter	75 017	52 877
Andrahandsuthyrningsavgift	67 585	-
Övriga intäkter	384 051	83 530
Försäkringsersättningar	4 808 973	-
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1 065	-339
Summa	5 442 538	180 571

Not 3 Reparationer

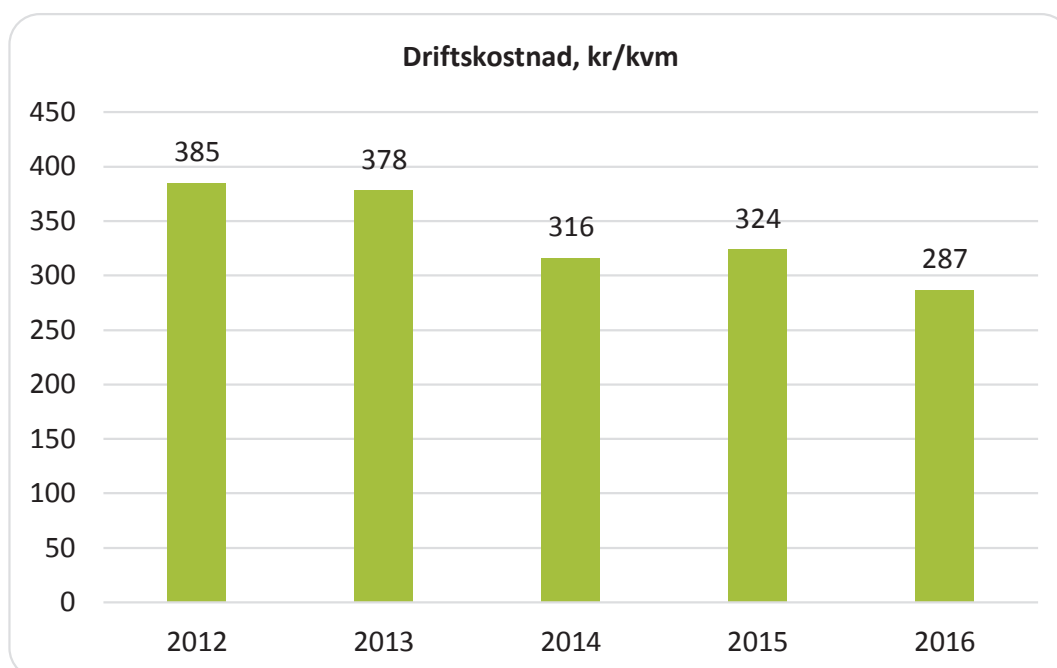
	2016	2015
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	158 499	257 977
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 731	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	110 345	43 231
Övrigt, gemensamma utrymmen	48 433	88 078
VA & sanitet, installationer	61 152	27 034
Värme, installationer	21 130	52 279
Ventilation, installationer	8 083	165 188
El, installationer	367 189	78 435
Tele/TV/porttelefon, installationer	14 886	-
Hiss	376 940	599 614
Övriga installationer	88 611	83 501
Huskropp	18 770	213 982
Markytor	10 321	1 332 070
P-platser/garage	17 686	-
Vattenskador	5 796 613	119 705
Brandskador	58 944	-
Klottersanering	8 635	20 382
Summa	7 182 967	3 081 476

Not 4 Planerat underhåll

	2016	2015
Lokaler	41 000	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	55 149	-
VA & sanitet, installationer	502 500	-
Hiss	31 250	-
Huskropp, fasader	8 663	-
Markytor	392 511	-
P-platser/garage	43 999	-
Summa	1 075 072	-

Not 5 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsförvaltning	2 483 959	2 656 393
Städning	928 547	992 948
OVK	115 969	1 411 396
Bevakningskostnader	261 081	600 636
Snöröjning	194 733	197 244
Serviceavtal	62 838	94 558
Förbrukningsinventarier	1 195	-
Förbrukningsmaterial	105 148	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	159 035	-
El	1 735 321	1 655 522
Uppvärmning	5 826 220	5 960 029
Vatten och avlopp	1 615 329	1 484 889
Avfallshantering	1 246 805	1 260 949
Fastighetsförsäkring	557 705	607 770
Systematiskt brandskyddsarbete	134 027	-
Kabel-TV	1 508 826	2 366 690
Internet	624 673	-
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	48 034	62 036
Summa	17 609 445	19 351 060



Not 6 Övriga externa kostnader	2016	2015
Hyra av anläggningstillgångar	373 477	360 624
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 444	88 162
Kontorsmateriel och trycksaker	68 722	23 035
Tele och post	2 778	-
Förvaltningskostnader	1 214 715	366 656
Revision	165 033	13 873
Självrisker vid skada	189 000	44 500
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	46
Jurist- och advokatkostnader	45 897	-
Bankkostnader	27 397	-725
IT-tjänster	60 364	104 729
Övriga externa tjänster	36 516	30 125
Övriga externa kostnader	134 733	348 449
Summa	2 331 076	1 379 474

Not 7 Personalkostnader	2016	2015
Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.		
<i>Arvoden, ersättningar och sociala avgifter</i>		
Styrelsearvoden	694 239	497 544
Övriga kostnadsersättningar	-	3 382
Föreningsvald revisor	44 500	59 300
Övriga arvoden	58 024	52 043
Utbildning	2 750	13 750
Summa	799 513	626 019
Sociala avgifter	201 982	194 437
Summa	1 001 495	820 456

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar	2016	2015
Byggnader och byggnadsinventarier	3 411 535	3 178 252
Maskiner och inventarier	25 020	25 022
Summa	3 436 555	3 203 274

Not 9 Ränteintäkter	2016	2015
Ränteintäkter bank	-	47 322
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	3 538	5 251
Ränteintäkter, skattekonto	106	5 516
Summa	3 644	58 089

Not 10 Räntekostnader	2016	2015
Räntekostnader, fastighetslån	1 663 156	2 153 325
Räntekostnader, checkräkningskredit	106 096	-
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	-1 289
Summa	1 769 252	2 152 036

Not 11 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	230 513 873	227 510 053
-Mark	4 350 161	4 350 161
	234 864 034	231 860 214
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	60 973 062	3 003 820
-Årets utrangeringar	-9 100 402	-
	51 872 660	3 003 820
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	286 736 694	234 864 034
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-101 840 398	-98 662 146
-Årets utrangeringar	9 100 402	-
	-92 739 996	-98 662 146
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 411 535	-3 178 252
	-3 411 535	-3 178 252
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-96 151 531	-101 840 398
 Redovisat värde	190 585 163	133 023 636
 <i>Varav</i>		
Byggnader	186 235 002	128 673 475
Mark	4 350 161	4 350 161
 Taxeringsvärden		
Bostäder	925 000 000	863 000 000
Lokaler	6 466 000	4 939 000
Totalt taxeringsvärde	931 466 000	867 939 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>518 863 000</i>	<i>506 921 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	658 466	658 466
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	658 466	658 466
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-381 230	-356 208
	-381 230	-356 208
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-25 020	-25 022
	-25 020	-25 022
<i>Utgående avskrivningar</i>	-406 250	-381 230
Redovisat värde	252 216	277 236
-Maskiner och inventarier	252 216	277 236
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Pågående nyanläggningar	28 152 738	446 896
	28 152 738	446 896
Årets anskaffningar		
-Ökning av pågående nyanläggning	2 406 925	27 705 842
-Minskning av pågående nyanläggning	28 152 738	
	-25 745 813	27 705 842
Redovisat värde	2 406 925	28 152 738
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	185 902	743 607
Upplupna intäkter	1 151 655	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 490 010	941 108
	2 827 567	1 684 715
Not 15 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	5 142 727	3 175 022
Transaktionskonto, Nordea	-	1 457 235
Transaktionskonto, Nordea	-	5 283
Sparkonto Nordea	-	15 186
Penningmarknadskonto Swedbank	-	507 758
Penningmarknadskonto Swedbank	-	52
Checkkonto Handelsbanken	118 804	120 055
	5 261 531	5 280 591

Not 16 Fastighetslån

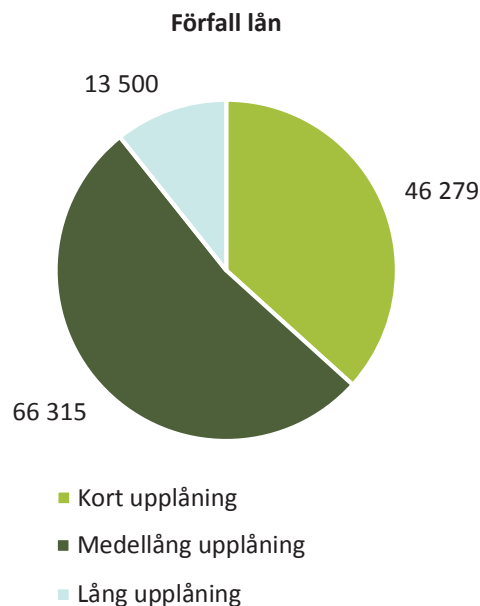
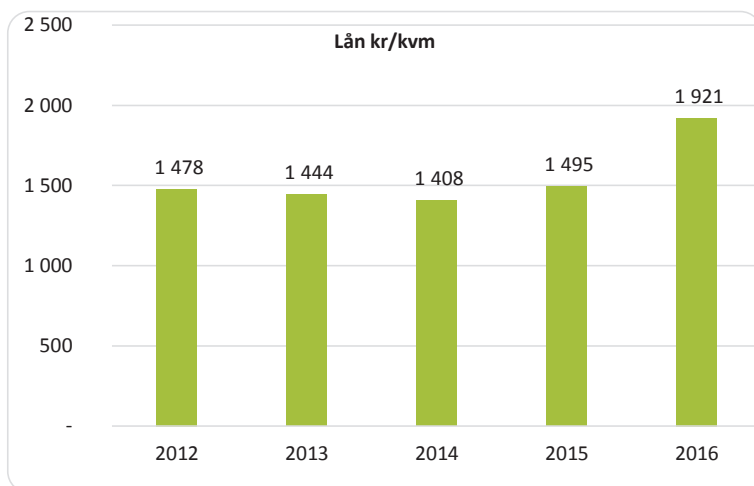
2016-12-31 2015-12-31

Fastighetslån	110 051 594	98 163 494
Summa	110 051 594	98 163 494

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,09 %	2018-10-12	6 300 000		175 000	6 125 000
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	3 700 000		100 000	3 600 000
Stadshypotek	1,35 %	2020-09-01	9 088 318		-	9 088 318
Nordea Hypotek	4,65 %	2017-02-15	5 575 000		600 000	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
Nordea Hypotek		Löst	11 608 744		11 608 744	0
Nordea Hypotek	0,12 %	2017-12-21	6 203 250		-	6 203 250
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	10 175 000		275 000	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	0,18 %	2017-11-20	7 450 000		-	7 450 000
Nordea Hypotek	1,15 %	2021-08-18	0	13 038 100		13 038 100
Nordea Hypotek	0,24 %	2017-10-11	0	11 608 744		11 608 744
			98 163 494	24 646 844	12 758 744	110 051 594

Kortfristig del av långfristig skuld	1 150 000
Långfristig del av lån	108 901 594

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 150 000 000 kr, i och med att en del underhåll planeras ske inom de fem kommande åren.



Not 17 Checkräkningskredit

2016-12-31 2015-12-31

Beviljad kreditlimit	16 000 000	16 000 000
Outnyttjad del	-	-16 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	16 000 000	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Upplupna räntekostnader	142 006	137 974
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	3 180 107	1 434 414
Upplupna driftskostnader	301 408	412 036
Upplupna revisionsarvoden	80 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 863	45 000
	3 738 384	2 029 424

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 2016-12-31 2015-12-31**Ställda säkerheter***Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån*

Fastighetsinteckningar	131 679 300	131 679 300
Summa ställda säkerheter	131 679 300	131 679 300

Eventualförpliktelser*Eventualförpliktelser*

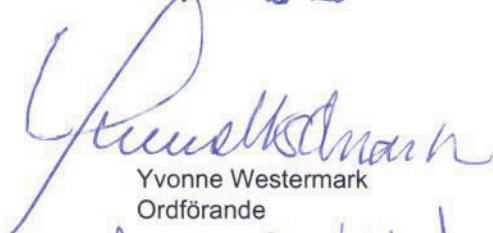
Övriga eventualförpliktelser	22 000 000	22 000 000
Summa eventualförpliktelser	22 000 000	22 000 000

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 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 2017-03-20



Yvonne Westermark
Ordförande



Kerstin Westerlund



Peter Lundqvist



Johan Matthiessen



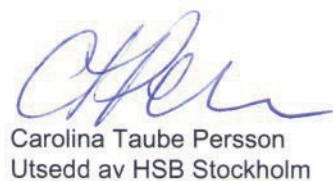
Torkel Hardenfalk



Sten Bengtsson

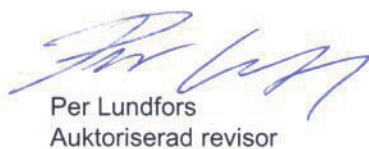


Gustaf Norström

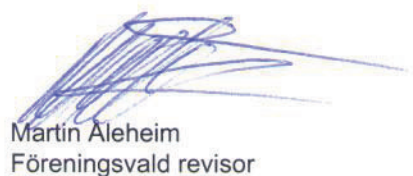


Carolina Taube Persson
Utsedd av HSB Stockholm

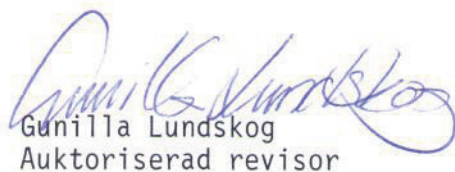
Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-27



Per Lundfors
Auktoriserad revisor



Martin Åleheim
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 2016.

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 2016 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "De auktoriserade revisorernas ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 april 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisorernas 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. 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. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

Revisorernas 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.

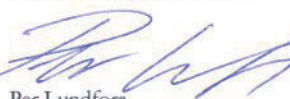
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 de auktoriserade revisorerna 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 27 mars 2017



Per Lundfors

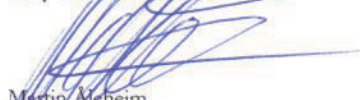
Auktoriserad revisor



Gunilla Lundskog

Auktoriserad revisor

Täby den 27 mars 2017



Martin Alheim

Förtroendevald revisor

Motioner

Motion 1. Laddstolpar på föreningens parkering

Vår fordonsflotta står inför ett skifte mot mer elektrifiering. För att de boende i denna föreningen som funderar på att skaffa en laddhybrid eller elbil inte skall välja ett sämre miljöalternativ så krävs det att möjligheten finns att ladda bilen hemma på den egna parkeringsplatsen.

Nu finns det även möjlighet att söka bidrag för dessa installationer av laddstolpar via Klimatklivet på Naturvårdsverket.

Jag föreslår därför att stämman skall ålägga styrelsen att:

- Ta fram en plan för att införa laddstolpar på en delmängd av våra parkeringsplatser samt att undersöka möjligheten till att söka bidrag för detta via Klimatklivet.
- Bestämma att dessa p-platser i första hand skall uthyras till laddhybrider eller elbilar samt att platserna skall spridas ut lite så det finns någon plats nära varje hus för den som är intresserad.

I övrigt anser det rimligt att styrelsen får bestämma hur och i vilken omfattning detta ska införas.

Täby 2017-01-28

Staffan Forséll
Näsbydalsvägen 4

Styrelsens yttrande:

Vi har ännu inte fått förfrågan från boende i Näsbydal vad det gäller laddmöjligheter för elbilar. Som en del i vårt klimatarbete följer dock styrelsen utvecklingen på elbilsmarknaden och kommer att löpande hålla sig informerad om möjliga lösningar vad det gäller laddstolpar.

Med hänsyn taget till ovanstående och då styrelsen inte vill binda upp sig till en viss typ av lösning yrkar styrelsen att stämman avslår motionen.

Motion 2

Min motion rör rökning utanför portarna.

Det är inte så trevligt att man står och röker precis utanför portarna och ser dessutom väldigt tråkigt ut med alla fimpar som är slängda direkt på backen och ut i buskarna.

Mitt förslag är därför att flytta askkoppen (som står en bra bit från huset) en aning närmare porten så att det blir mer naturligt för rökarna att stå där och dessutom kan avyttra sin fimpar där.

Kompletteras gärna med en lapp på dörren att rökning inte får ske direkt utanför portarna.

Marie Ununger
Näsbydalsvägen 12
Lgh 0617

Stockholm 2017-01-25

Styrelsens yttrande:

Gällande askkopparnas placering så har medlemmar tidigare haft önskemål om att dessa placeras en bit från entrén för att undvika rökning där. Som rättspraxis ser ut idag så kan inte styrelsen förbjuda rökning utomhus i anslutning till husen. Sker en ändring av rättspraxis eller lagstiftning så kan styrelsen ta upp frågan på nytt. Vad styrelsen kan göra är att uppmana de boende att inte röka i anslutning till husen och att använda befintliga askkoppar istället för att slänga fimparna på marken.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion 3. Miljöstationer

Rättbekämpning pågår sedan ett par veckor vid hus 2 i vår förening. Det är inte förvånande att en sådan insats krävs med tanke på den mängd sopor som ansamlas utanför kärlet med hushållssopor med jämna mellanrum. Det ligger nära till hands att den situationen uppstår i sopområdet mellan hus 2 och 4 med närhet till affär och restaurang men det sker även på andra ställen. Idag var det fullt med sopor mellan hus 16 och 14. En förklaring till att vi får ett överskott av sopor i vår förening är att restaurangägare, villaägare m.fl. stannar i vårt område, nära affärer och restauranger, och oblygt dumpar sina sopor hos oss. Detta sker ofta på helgerna. De fyller våra sopkärl och när dessa är fulla lägger boende sina sopor utanför kärlet. Kalas för råttor och sena kvällar har jag även sett rävar i området. Jag vill påminna om att ett av flera olika skäl till att vi skaffade en ny sopanläggning bl.a. var att vi skulle slippa råttor i området. Sopanläggningarna var ett bra beslut för oss boende och de skulle fungera utmärkt om vi slapp ta hand om andra mindre nogräknades avfall. För att tråda bot på det stora problem jag anført och som framförts flera gånger till styrelsen föreslår jag att man hittar en lösning där tillträde till våra sopkärl inte blir tillgängligt för de som inte bor i området. Det räcker inte att sätta upp skyltar att "överträdelser beivras". Många utomstående personer fyller sina stora bilar och struntar i våra anslag.

Maud Ajax

Styrelsens yttrande:

När det gäller tömning av hushållssopor så har styrelsen sett över och försökt anpassa tömningen så att det inte ska bli överfulla behållare. Frågan om att på något sätt låsa eller avskärma miljöstationerna arbetar styrelsen redan med idag.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.



HSB Normalstadgar 2011 för HSB Bostadsrättsförening City i Täby

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN.....	4	FONDERING OCH UNDERHÅLL	8
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte	4	§ 27 Fonder	8
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål	4	Yttre fond	8
§ 3 Samverkan	4	Inre fond	8
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4	§ 28 Underhållsplan	8
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4	§ 29 Över- och underskott	8
§ 5 Rätt till medlemskap	4	BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	9
Juridiska personer	4	§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	9
§ 6 Andelsförvärv	5	§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar	9
§ 7 Familjerättsliga förvärv	5	Till lägenheten hör bland annat:	9
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	5	§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	10
§ 9 Prövning av medlemskap	5	§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	10
§ 10 Nekat medlemskap	5	§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	10
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	5	§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet	10
§ 11 Insats och årsavgift	5	§ 36 Avhjälpande av brist	10
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	5	§ 37 Ingrepp i lägenhet	10
FÖRENINGSSTÄMMAN	6	§ 38 Användning av bostadsrätten	10
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning	6	§ 39 Tillträde till lägenheten	11
§ 14 Föreningsstämma	6	§ 40 Andrahandsupplåtelse	11
§ 15 Motioner	6	§ 41 Inrymma utomstående	11
§ 16 Kallelse till föreningsstämma	6	§ 42 Ändamål med bostadsrätten	11
§ 17 Dagordning	6	§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	11
Ordinarie föreningsstämma	6	§ 44 Förverkandegrunder	12
Extra föreningsstämma	7	Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	12
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	7	§ 45 Vissa meddelanden	13
§ 19 Röstning	7	SÄRSKILDA BESLUT	14
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma	7	§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt	14
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING	7	§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut	14
§ 21 Styrelse	7	§ 48 Utträde ur HSB	14
§ 22 Konstituering och firmateckning	7	§ 49 Upplösning	14
§ 23 Beslutförhet	7		
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde	8		
§ 25 Revisorer	8		
§ 26 Valberedning	8		

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 skrivs under av säljaren och köparen. Köpehandlingens 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.

§ 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 täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. 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 föreningsstämman. 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.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast vid april månads slut ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. 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.

§ 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 fyra 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 postadress är känd för bostadsrättsföreningen.

§ 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. 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 bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter val av styrelseledamöter
16. presentation av HSB-ledamot
17. beslut om antal revisorer
18. val av revisor/er
19. beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. val av valberedning
21. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
22. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
23. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-8 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. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett 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 stämmoderföranden 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 Beslutförhet

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. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, 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 den 30 april. 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 en vecka 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 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 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 bör 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 fukt-isolerande 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: sanitetsporlin, 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 stadgebestäm-

melse 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 vattenledningskada (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 iaktta allt 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 innehas med bostadsrätt och som tillträtts 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 bostads-lägenhet, 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.

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.

2016

