

Brf.CITY

Näsbydal

Årsredovisning 2015

Föreningsstämma

2016-05-09

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 överföras 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 föreningen måste betala 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.

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

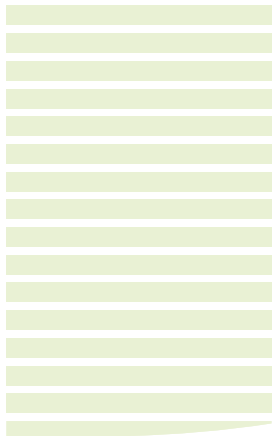
Fond för yttre underhåll, innehåller överskottet från föreningens verksamhet enligt beslut som stämman fattar. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

Fond för inre underhåll, sedan några år tillbaka görs inga avsättningar till denna fond. Bostadsrätter kan dock sedan tidigare år ha belopp tillgodo i "inre reparationsfond". Uppgifter om detta finns hos föreningens ekonomiförvaltning. Finns tillgodohavande i inre reparationsfond får detta utnyttjas för underhåll i lägenheten.

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

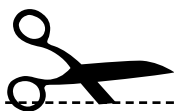
Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.



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:s Brf City i Täbys Föreningsstämma 9 maj 2016 föra min talan			
och utöva min rösträtt.			
Datum	Namnteckning		
Lgh nr	Namnförtydligande		
(ska vara Brf Citys lgh nr, ej folkbokföringsnumret)			

Föreningsstämma Brf City

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

Tid: Måndagen den 9 maj kl. 19:00. Fika serveras från kl 18:00

Plats: Grindtorpskyrkan

Dagordning

1. Öppnande av föreningsstämman
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av tre ledamöter på två år. Fyllnadsval på ett år av en ledamot.
Mandatperioden utgår för Sten Bengtsson, Yvonne Westermarck och Daniel Lacopie. Gary Park har lämnat styrelsen, därav ett fyllnadsval på ett år.
15. Val av revisorer på ett år. Mandatperioden utgår för Assar Byström och Hans Söderström. Hans Söderström har flyttat från föreningen
16. Val av valberedning
17. Val av 10 distriktsombud till HSB Stockholm
18. Beslut med anledning av förslag i inkommen motion
19. Beslut angående styrelsens förslag till utbyte, renovering och ombyggnad av våra hissar.
20. Avslutning

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

Varmt välkomna till stämman önskar

Styrelsen i Brf City

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Allmänt om föreningen

Föreningen består av åtta hus med sammanlagt 900 lägenheter. 68 garage och 511 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare, samt 21 besöksplatser. Tre 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 867 939 000 kronor, varav markvärde 361 018 000 kronor.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad "äktä förening").

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Från och med den 1 januari 2016 har föreningen bytt försäkringsbolag till Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Verksamhetsår	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	38 688	39 481	38 423	36 428	36 293	36 150	36 549
Rörelseresultat	9 688	12 680	4 388	3 048	6 224	5 258	5 233
Resultat efter finansiella poster	7 594	9 967	1 256	277	4 148	3 442	3 502
Totalt eget kapital	60 293	52 699	42 732	41 476	41 198	37 050	33 609
Balansomslutning	168 482	152 144	143 848	148 476	118 105	104 976	102 462
Soliditet	35,7 %	35,0 %	29,7 %	27,9 %	34,8 %	35,4 %	33,0 %
Likviditet	70,1 %	197,3 %	83,9 %	77,3 %	17,0 %	35,9 %	78,6 %
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	548	548	548	522	522	522	522
Driftskostnad, kr/kvm	324	316	378	385	346	348	379
Ränta, kr/kvm	33	42	48	43	32	29	31
Underhållsfond, kr/kvm	533	472	429	368	307	256	202
Lån, kr/kvm	1 495	1 408	1 444	1 478	946	873	902

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 lokalaria 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

Månadsavgifterna har varit oförändrade sedan 1 januari 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 139 (1 111) medlemmar.

Under året har 70 (76) lägenheter överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2015. Extra föreningsstämma hölls den 22 oktober 2015.

Styrelse

Sedan föreningsstämman 4 juni 2015 har styrelsen bestått av följande ledamöter:

Yvonne Westermark	Ordförande	Vald till 2016-05-09
Torkel Hardenfalk	Vice ordförande/sekreterare	Vald till 2017
Kerstin Westerlund	Ledamot	Vald till 2017
Sten Bengtsson	Ledamot	Vald till 2016-05-09
Daniel Lacopie	Ledamot	Vald till 2016-05-09
Peter Lundqvist	Ledamot	Vald till 2017
Gary Park	Ledamot, fram till januari 2016	Vald till 2017
Carolina Taube Persson	Utsedd av HSB Stockholm	Vald till 2016-05-09

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Yvonne Westermark och Sten Bengtsson. Daniel Lacopie har flyttat från föreningen, ersätts av en ledamot vald på två år. Gary Park har lämnat styrelsen och ersätts av en ledamot vald på ett år.

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden samt ett strategi- och utvecklingsmöte. 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 av föreningsstämman har varit Assar Byström och Hans Söderström. Jörgen Götehed, BoRevision AB, har utsetts till revisor på ett år av HSB.

Val av distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ombud har varit styrelsen och revisorerna.

Valberedning

Valberedningen är vald på ett år och har bestått av Sophia Friberg (ordförande), Reine Jonsson och Ulf Schyldt.

Väsentliga händelser under året

Ny stadgar antogs vid en extra föreningsstämma den 22 oktober 2015

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

- Uppfräschning av Kvartersgården genom målning och nya möbler
- Lansering av ny hemsida och nya informationsskärmar
- Byte av undercentraler i alla hus
- Påbörjat byte av balkonger
- Renovering av garagetak

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning sker sedan 1 januari 2016 i samarbete med Bredablick Förvaltning AB. Bredablick tog dock över den ekonomiska förvaltningen från 1 juli 2015, som underleverantör till den föregående förvaltaren Svealands Fastighetsteknik AB, (SVEFAB).

Väsentliga avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning AB	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Canal Digital Kabel-TV AB	Kabel-TV
HSB Städ AB	Städavtal
Eko-Miljö & Mark AB	Parkskötsel
Panncentralen Citys samfällighetsförening	Fjärrvärme

Medlemskontakter

En timme före varje styrelsemöte har det funnits tillfälle att träffa styrelsemedlemmar på Kvartersgården, Näsbydalsvägen 21, för att framföra synpunkter och få frågor besvarade. Vårt eget Cityblad, har delats ut fyra gånger under året. Under vår och höst har styrelsen bjudit in till Mingel i Kvartersgården. Efter den extra föreningsstämman i oktober informerades medlemmarna om olika pågående aktiviteter i föreningen.



Kommunkontakter

Kommunen har under hösten 2015 gjort mätningar av både genomfartstrafiken och hastigheten på Näsbydalsvägen. Den mätning som gjorts visar på en hög genomfartstrafik mellan Näsbydalsvägen 2 och Östra Banvägen, 1 343 fordon/dygn mot sträckningen Näsbydalsvägen 16 och Östra Banvägen med 463 fordon/dygn. Överträdelser över den tillåtna hastigheten på 30 km/tim är marginell varför inga hastighetsdämpande åtgärder är aktuella från kommunens sida. Kommunen kommer att kontakta polisen och påtala den förbjudna genomfartstrafiken.

Fritid

Kvartersgården kan fortsättningsvis bokas genom vår förvaltare Bredablick och hyras av föreningens medlemmar för privata fester och tillställningar. Ett gästrum för besökande till föreningens medlemmar finns i hus 10.

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

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

Balkonger

För närvarande arbetar föreningen med byte av våra balkonger. Projektet påbörjades under hösten 2015 och förväntas färdigställas under 2016.

Hissar

Under 2016 påbörjas även byte/renovering av våra hissar till en modern standard. I samband med detta kommer även våningsplanen att målas om samt utbyte ske av armaturer till energisnålare belysning. Projektet beräknas färdigställas under 2017.

Parken

Planering för en uppfräschning av vår park har inletts. Tidsperspektivet kommer att vara avhängigt av hur och när balkongbytet är slutfört samt dragning av nya fjärrvärmeledningar i vårt område.

Större utförda arbeten de senaste åren:

Projekt	Utförande år	Utgift i Mkr
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
Reparation av parkens grönytor	2007	0,3
Byte av golv i tvättstugorna	2007	0,5
Renovering av parkeringarna	2006	7,9
Låssystem	2005-2006	1,8
Armaturer entréer, källare och tvättstugor	2005	0,6
Källarförråd	2005	0,6
Stambyte och badrum	2000-2003	109,7
Tvättstugor	2001-2003	2,55
Belysning trapphus	2001-2003	1,1
Tvättstugor	2001-2003	2,55
Belysning trapphus	2001-2003	1,1

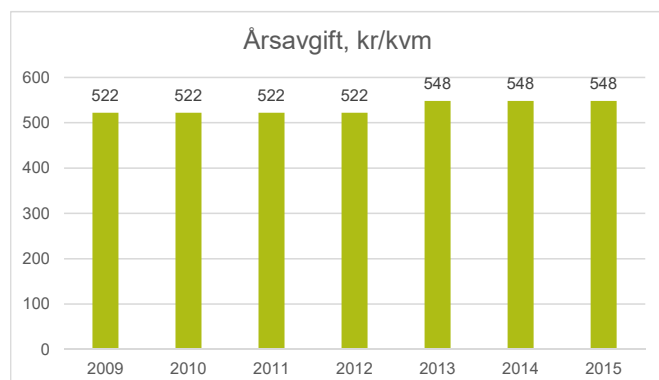
Ekonomisk planering

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 skall täcka föreningens kostnader för drift och underhåll.

Beslut om att avveckla den inre fonden har fattats, varvid den återstående behållningen i fonden har utbetalats till medlemmarna genom avdrag från månadsavgiften. Detta har skett under första kvartalet 2016.

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



Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll enligt nedan följer antagen underhållsplan.

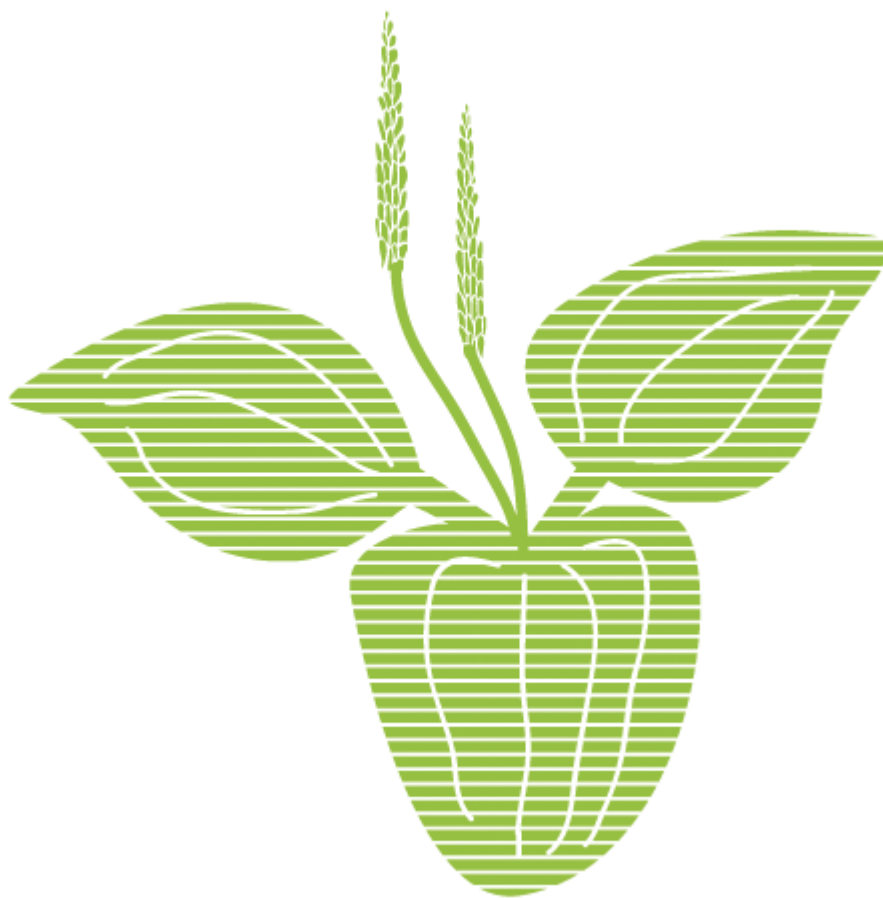
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	13 338 354
Årets resultat	7 593 846
Summa kronor	20 932 200

Styrelsen föreslår följande disposition:

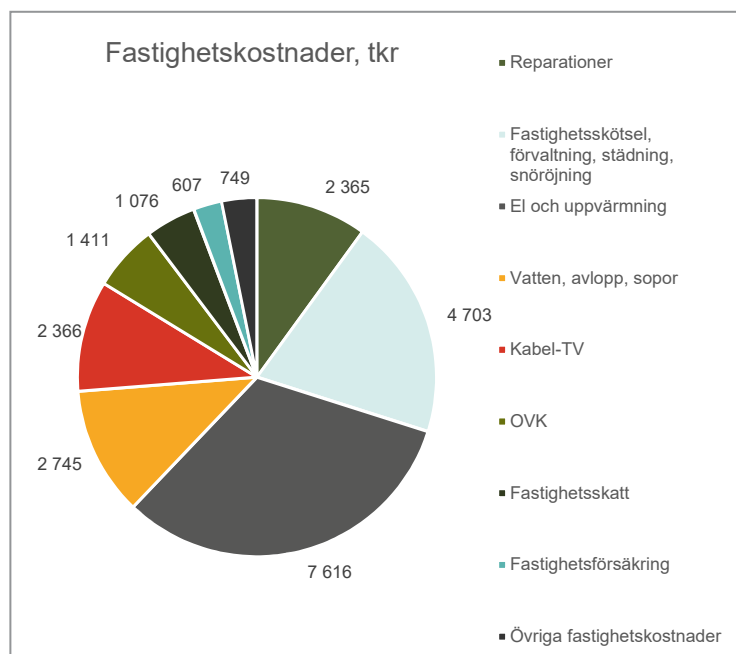
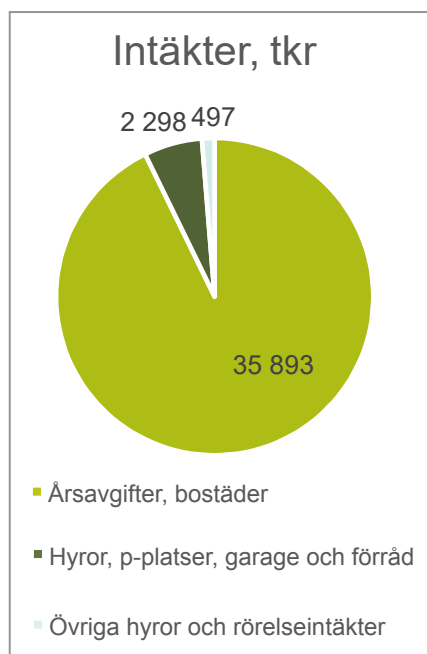
Avsättning till yttre fond	4 000 000
Balanserat resultat	16 932 200
Summa kronor	20 932 200

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	38 504 506	38 399 008
Övriga intäkter	2	183 527	1 081 600
		38 688 033	39 480 608
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3, 4	-23 641 536	-22 357 800
Övriga externa kostnader	5	-1 334 974	-850 886
Personalkostnader	6	-820 456	-550 729
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-3 203 274	-3 041 478
		-29 000 240	-26 800 893
Rörelseresultat		9 687 793	12 679 715
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	58 089	28 894
Räntekostnader	9	-2 152 036	-2 741 229
Resultat efter finansiella poster		7 593 846	9 967 380
Resultat före skatt		7 593 846	9 967 380
Årets resultat		7 593 846	9 967 380



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	133 023 636	133 198 068
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	277 236	302 258
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	28 152 738	446 896
		161 453 610	133 947 222
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		161 454 110	133 947 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		53 467	217 149
Skattefordringar		-	745 535
Övriga fordringar		9 181	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 684 715	1 270 370
		1 747 363	2 233 054
Kassa och bank	15, 16	5 280 591	15 963 550
Summa omsättningstillgångar		7 027 954	18 196 604
SUMMA TILLGÅNGAR		168 482 064	152 144 326



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 389 920	4 389 920
Underhållsfond		34 970 936	30 970 936
		39 360 856	35 360 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 338 354	7 370 974
Årets resultat		7 593 846	9 967 380
		20 932 200	17 338 354
Summa eget kapital		60 293 056	52 699 210
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	98 163 494	90 221 772
		98 163 494	90 221 772
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		-	2 184 020
Leverantörsskulder		6 789 082	2 360 791
Skatteskulder		88 483	-
Övriga skulder		1 118 525	980 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 029 424	3 698 530
Summa kortfristiga skulder		10 025 514	9 223 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 482 064	152 144 326
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
Fastighetsinteckningar		131 679 300	131 679 300
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser	20	22 000 000	22 000 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

Underhåll/fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas fonden för yttre underhåll 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 disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Styrelsen har under år 2015 beslutat att korrigera komponentindelningen som gjordes vid övergången till K3 år 2014, varvid avskrivninga

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Materiella anläggningstillgångar:
 - Stomme, fönster och grund 1 %
 - Fasad 2 %
 - Tak 2 %
 - Hiss 2 %
 - Balkonger 2 %
 - Stammar 2 %
 - Undercentral 2 %
- Markanläggningar 2 %
- Inventarier 3,8 %



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	35 892 596	35 917 157
Hyror, förråd	793 702	789 057
Hyror, p-platser och garage	1 504 952	1 419 806
Hyror, lokaler	230 756	198 838
Hyror, kvartersgård	34 500	38 550
Hyror, övernattningsslägenhet	48 000	35 600
Summa	38 504 506	38 399 008

Not 2 Övriga rörelseintäkter

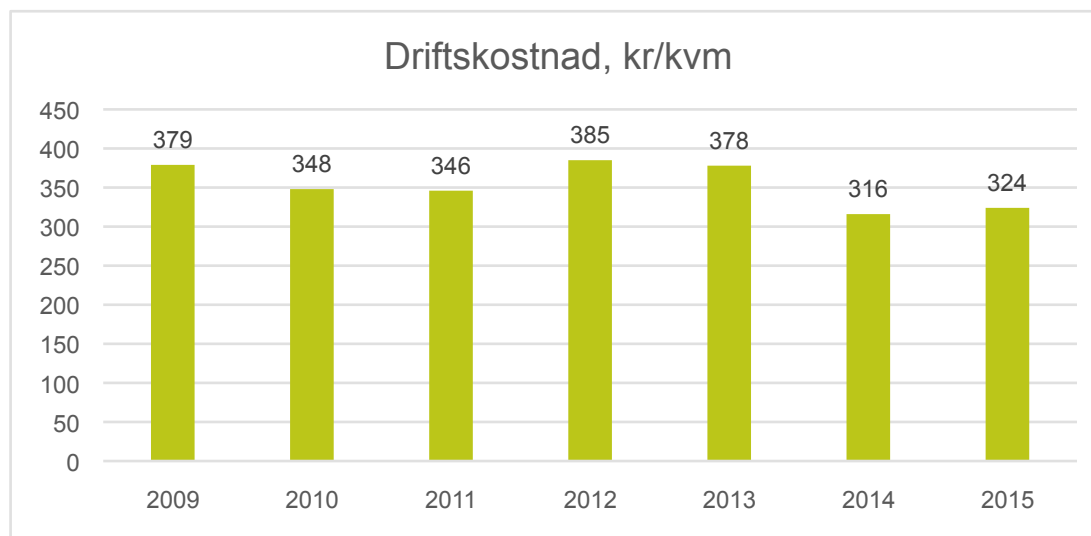
	2015	2014
Överlåtelseavgifter	44 503	101 010
Pantsättningsavgifter	52 877	66 996
Öresutjämning	-180	-397
Övriga intäkter	86 327	913 991
Summa	183 527	1 081 600

Not 3 Reparationer

	2015	2014
Lokaler	9 964	187 367
Tvättutrustning	257 977	308 125
Dörrar/portar/lås	43 231	74 020
Övrigt, gemensamma utrymmen	56 162	28 075
VA & sanitet	27 034	4 386
Värme	52 279	66 185
Ventilation	165 188	75 351
El	78 435	5 483
Hiss	599 614	322 581
Huskropp	213 982	36 114
P-platser/garage	421 129	212 301
Vattenskador	119 705	186 162
Brandskador	194 590	-
Klottersanering	20 382	43 840
Övrigt	105 453	53 273
Summa	2 365 125	1 603 263

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	3 385 537	3 617 812
OVK	1 411 396	215 087
Besiktningsskostnader	406 046	486 056
Snöröjning	197 244	110 687
Serviceavtal	64 558	131 983
El	1 655 522	1 688 620
Uppvärmning	5 960 029	6 663 657
Vatten och avlopp	1 484 889	1 394 574
Avfallshantering	1 260 949	1 188 188
Fastighetsförsäkring	607 770	606 172
Förvaltningsarvode, avtal	1 120 452	1 301 934
Kabel-TV	2 366 690	1 956 403
Fastighetsskatt	1 076 017	1 144 690
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	62 036	103 378
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	217 276	145 296
Summa	21 276 411	20 754 537

**Not 5 Övriga kostnader**

	2015	2014
Hyror lokaler	360 624	360 626
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	88 163	15 767
Kontorsmateriel och trycksaker	23 035	3 896
Förvaltningskostnader	368 869	297 859
Revision	13 873	44 125
Information	104 729	27 152
Övriga omkostnader	375 681	101 461
Summa	1 334 974	850 886

Not 6 Arvoden**2015****2014**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

Styrelsearvoden

497 544

444 000

Övriga ersättningar

110 182

10 827

Utbildning

13 750

10 000

Summa

621 476

464 827

Sociala avgifter

198 980

85 902

Summa**820 456****550 729****Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar****2015****2014**

Byggnader och byggnadsinventarier

3 178 252

3 016 483

Maskiner och inventarier

25 022

24 995

Summa**3 203 274****3 041 478****Not 8 Ränteintäkter****2015****2014**

Ränteintäkter bank

47 322

19 663

Ränteintäkter hyres/kundfordringar

5 251

-

Ränteintäkter, skattekonto

5 516

9 231

Summa**58 089****28 894****Not 9 Räntekostnader****2015****2014**

Räntekostnader, fastighetslån

2 135 002

2 723 871

Räntekostnader för kortfristiga skulder

17 033

17 359

Summa**2 152 035****2 741 230**

Not 10 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader och markanläggningar	227 510 055	225 276 061
-Mark	4 350 161	4 350 161
-Omklassificeringar	-	2 233 994
	231 860 216	231 860 216
 Årets anskaffningar		
-Byggnader	3 003 820	-
	3 003 820	-
Summa anskaffningsvärden	234 864 036	231 860 216
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Byggnader	-98 662 148	-95 645 664
	-98 662 148	-95 645 664
 Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader och markanläggningar	-3 178 252	-3 016 484
	-3 178 252	-3 016 484
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-101 840 400	-98 662 148
 Restvärde enligt plan vid årets slut	133 023 636	133 198 068
Varav		
Byggnader och markanläggningar	128 673 475	128 847 907
Mark	4 350 161	4 350 161
 Taxeringsvärden		
Bostäder	863 000 000	863 000 000
Lokaler	4 939 000	4 939 000
Totalt taxeringsvärde	867 939 000	867 939 000
Varav byggnader	506 921 000	506 921 000
 Not 11 Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	658 466	658 466
	658 466	658 466
Årets anskaffningar	-	-
Summa anskaffningsvärden	658 466	658 466
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-356 208	-331 212
	-356 208	-331 212
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-25 022	-24 996
	-25 022	-24 996
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-381 230	-356 208
Restvärde enligt plan vid årets slut	277 236	302 258

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	446 896	2 233 994
Investeringar	27 705 842	446 896
Omklassificeringar	-	-2 233 994
Redovisat värde vid årets slut	28 152 738	446 896

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

**Not 14 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	743 607	607 619
Övriga förutbetalda kostnader	941 108	662 751
	1 684 715	1 270 370

Not 15 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 175 023	-
Företagskonto Nordea	1 457 235	1 274 325
Affärsgiro Nordea	5 283	75 842
Placeringskonton Nordea	15 186	10 405 375
Företagskonto Nordea	-	3 692 325
Penningmarknadskonto Swedbank	507 810	508 508
Checkkonto Handelsbanken	120 054	7 175
	5 280 591	15 963 550

Not 16 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kreditlimit	16 000 000	16 000 000
Outnyttjad del	-16 000 000	-16 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	4 389 920	30 970 936	7 370 974	9 967 380
Disposition enligt föreningsstämma			9 967 380	- 9 967 380
Förändring av fond för yttre underhåll		4 000 000	-4 000 000	
Årets resultat				7 593 846
Vid årets slut	4 389 920	34 970 936	13 338 354	7 593 846

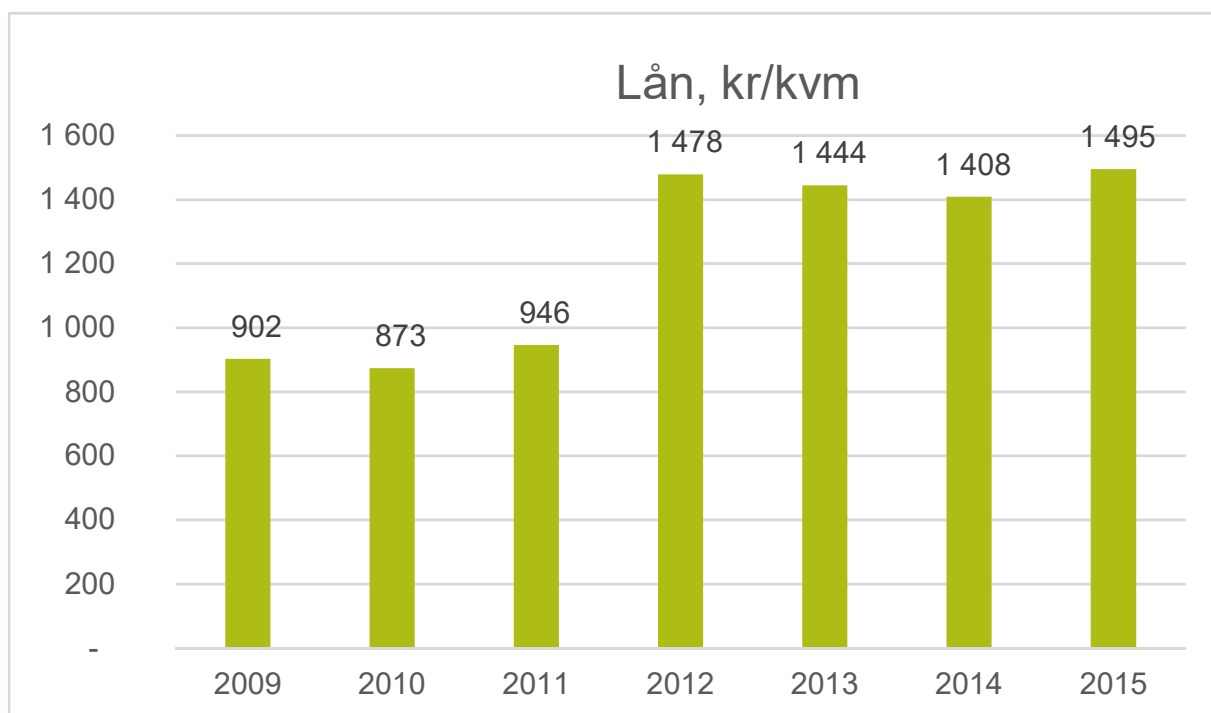
Not 18 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	98 163 494	92 405 792
Summa	98 163 494	92 405 792

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,09 %	2018-10-12	6 475 000	-	175 000	6 300 000
Stadshypotek	2,78 %	2016-10-30	-	3 700 000	-	3 700 000
Stadshypotek	1,35 %	2020-09-01	-	9 088 318	-	9 088 318
Nordea	4,65 %	2019-05-15	6 175 000	-	600 000	5 575 000
Nordea	2,33 %	2019-05-15	9 562 500	-	-	9 562 500
Nordea	2,33 %	2019-05-15	9 562 500	-	-	9 562 500
Nordea	0,26 %	2016-09-21	11 844 058	-	235 314	11 608 744
Nordea	0,24 %	2016-12-21	6 434 250	-	231 000	6 203 250
Stadshypotek	2,78 %	2016-10-30	-	10 175 000	-	10 175 000
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	0,26 %	2016-11-18	-	7 450 000	-	7 450 000
Stadshypotek	-	-	42 352 484	-	42 352 484	-
			92 405 792	49 351 500	43 593 798	98 163 494

Kortfristig del av långfristig skuld	2 184 020	-	-	-
Långfristig del av lån	90 221 772	-	-	-

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 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2015-12-31 2014-12-31

Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	906
Upplupna räntekostnader	137 974	177 686
Förutbetalda hyresintäkter	1 434 414	1 784 503
Upplupna revisionsarvoden	45 000	44 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412 036	1 691 310
	2 029 424	3 698 530

Not 20 Ansvarsförbindelser 2015-12-31 2014-12-31

Övriga ansvarsförbindelser	22 000 000	22 000 000
----------------------------	------------	------------

Brf City har efter styrelsebeslut gått i borgen såsom för egen skuld intill ett högsta belopp av 22 000 000 kr för Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City) samtliga nuvarande och blivande förplikelser gentemot 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.

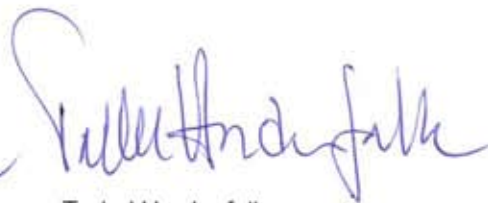


Underskrifter

Täby 2016-04-06



Yvonne Westermark



Torkel Hardenfalk



Sten Bengtsson



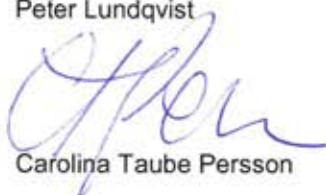
Kerstin Westerlund



Peter Lundqvist

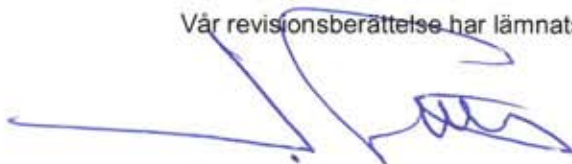


Daniel Lacopie



Carolina Taube Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-06


Jörgen Götehed
BoRevision ABRevisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

Assar Byström
Föreningsvald revisor

Hans Söderström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf City i Täby, org.nr. 716000-0134

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf City i Täby för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf City i Täby för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Anmärkning

Nedanstående anmärkning påverkar inte våra uttalanden ovan. Skatter och avgifter har vid några tillfällen inte deklarerats och betalats i rätt tid.

Täby den 6 april 2016

Assar Byström

Jörgen Göthed

Hans Söderström

Av föreningen
vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Av föreningen
vald revisor

Motioner

2016-01-24

Till årsstämman Brf City 2016

Motion angående rökförbud vid entréer och på balkonger.

Samhället blir mer och mer rökfritt och därför borde det vara självklart att vi som bor i Brf City även ska kunna ha rökfritt i den enskilda lägenheten, på våra balkonger och vid entréer. Idag kan man gå på restaurang och äta middag utan att få i sig/känna röklukt men det går tyvärr inte i den enskilda lägenheten här i Näsbydal om man bor bredvid, över eller under någon som röker på sin balkong eller vid entréen (om man bor på någon av de första våningarna).

Det hjälper inte att stänga till fönster/balkongdörr då ventilerna inte går/får stängas igen, röklukten/"gifterna" kommer in via ventilen.

Det blir också en omöjlighet att utnyttja sin balkong på grund av röklukten och man mår dåligt.

Det är inte trevligt att vakna på natten av att man har svårt att andas då röklukten blir påträngande då någon står på sin balkong och röker.

Varför ska vi som inte är rökare behöva känna detta/få i oss röken när de som inte röker själva inte vill ha detta i sin lägenhet eller i vissa fall inte får röka i sin lägenhet.

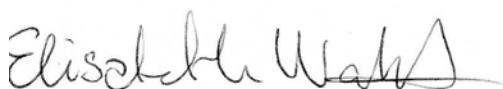
Låt Brf City bli ett trivsamt boende för alla.

Därför yrkar vi att stämman beslutar

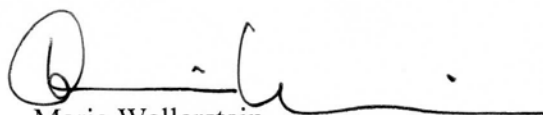
Att rökförbud införs på balkonger

Att rökförbud införs vid entréer

Att rökförbud införs i "alkover" utomhus



Elisabeth Wahlström
Näsbydalsvägen 4 Lgh 1202



Marie Wallerstein
Näsbydalsvägen 4 Lgh 1503

Motion 1:

Motion angående rökförbud vid entréer och på balkonger

Styrelsens yttrande:

Som rättspraxis ser ut idag så kan inte styrelsen förbjuda rökning i lägenheterna, på balkongerna, eller utomhus i anslutning till husen. Sker en ändring av rättspraxis eller lagstiftning, så kan styrelsen ta upp frågan på nytt.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Styrelsens förslag

Nya hissar

Bakgrund:

För tre år sedan anlidade föreningen Upp&Ner Hisskonsult för att utföra en statusbesiktning av våra hissar. Detta resulterade i en rekommendation att inom en treårsperiod byta ut eller totalrenovera våra hissar. Under denna tidsperiod har kostnaden för hisservice fördubblats och låg 2015 på 600 000 kr. Vi ser det därför som angeläget att omgående ta tag i detta.

Styrelsen har beslutat att även i fortsättningen anlita Upp&Ner Hisskonsult som stöd i upphandlingen, utvärdering av inkomna offerter samt projektledning under utbytet.

Projektet har inletts och vi räknar med att under andra halvåret 2016 kunna fatta beslut om utförande och leverantör. I samband med detta föreslår styrelsen att den stora hissen om möjligt förlängs upp till 16 trappor. Vi betraktar detta som en arbetsmiljöfråga då i nuläget enda åtkomsten till våra vindar går via brandtrappan mellan plan 15 och 16. På plan 16 finns hissarnas maskinrum, våra fläktrum och vårt system för värmeåtervinning. Här krävs regelbundet underhåll och filterbyten. På våningsplanet finns också ett stort antal vindskontor samt åtkomsten till våra tak för snöskottning och underhåll.

Vi bedömer i nuläget att merkostnaden för en höjning av en hiss i varje fastighet till plan 16, om den utförs i samband med hissbytet/renoveringen, går att motivera med en förbättrad arbetsmiljö samt besparingar vid servicetillfällen och reparationer.

Styrelsen föreslår att stämman godkänner förslaget till utbyte, reparation och ombyggnad av våra hissar.



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 skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandling 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 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 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 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: 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 isolerglaskassett

6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr

7. målning av radiatorer och värmeledningar

8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten

9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning

10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås

11. eldstäder och braskaminer

12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd

13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer

14. brandvarnare

15. elektrisk golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetssupplement 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 Avhjälpande 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 avhjälpas 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.

2015

