

Brf.CITY

Näsbydal

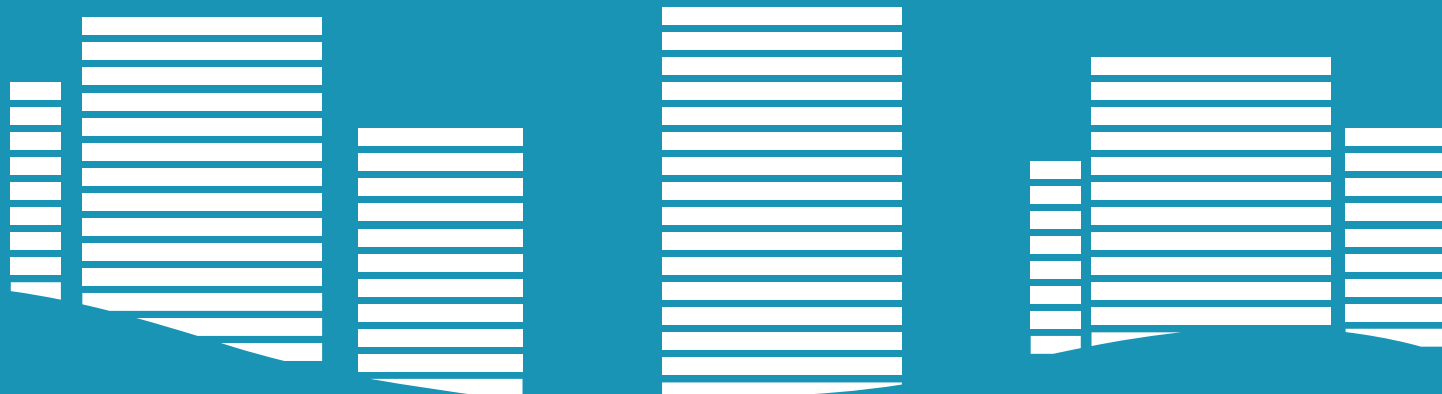
Årsredovisning 2014



Årsstämma

2015-06-04

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.

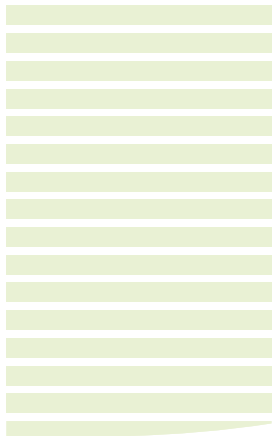
Fond för yttre underhåll, innehåller överskottet från föreningens verksamhet enligt beslut som stämman fattar. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

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.

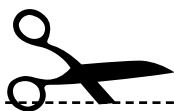
Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.



Innehåll

- 2. Ordlista
- 7. Kallelse
- 9. Förvaltningsberättelse
- 14. Resultaträkning
- 15. Balansräkning
- 18. Noter
- 23. Revisionsberättelse
- 24. Motioner
- 30. Styrelsens förslag till beslut angående stadgeändring



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 Årsstämma 4 juni 2015 föra min talan			
och utöva min rösträtt.			
Datum	Namnteckning		
Lgh nr	Namnförtydligande		
(ska vara Brf Citys lghnr, ej folkbokföringsnumret)			

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA I HSB BRF CITY I TÄBY 2014

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

Tid: Torsdagen den 4 juni kl. 19:00. Fika serveras från kl 18:00

Plats: Grindtorpskyrkan

Dagordning

1. Öppnande samt val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
3. Fastställande av dagordning.
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
5. Fråga om kallelse behörigen skett.
6. Styrelsens årsredovisning.
7. Revisorernas berättelse.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Fråga om arvoden.
12. Val av fyra styrelseledamöter på två år. Mandatperioden utgår för: Peter Lundqvist, Gunilla Sjödin, Gary Park och Torkel Hardenfalk. Mikael Björn och Micaela Vernmark avgår då de flyttat från föreningen.
13. Val av två revisorer på ett år. Mandatperioden utgår för Assar Byström och Hans Söderström.
14. Val av valberedning.
15. Val av 10 distriktsombud till HSB Stockholm.
16. Beslut med anledning av förslag i inkomna motioner.
17. Beslut angående styrelsens förslag avseende nya stadgar.
18. Avslutning.

Efter stämmans avslutning finns möjlighet till övriga frågor.

Välkomna!
Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Fastigheter

Föreningen består av åtta fastigheter med sammanlagt 900 lägenheter, parkeringsytor och garage med totalt 579 platser, uppdelade i 68 garage, 511 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare och 24 besöksplatser. Tre lekplatser, tennisbana, basketbollsplan, 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 1, övriga parkeringsplatser Tibble 2, 3, 4, 5, 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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Resultat och ställning (tkr)

Verksamhetsår	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	39 481	38 423	36 428	36 293	36 150	36 549	35 560
Rörelseresultat	12 680	4 388	3 048	6 224	5 258	5 233	6 844
Resultat efter finansiella poster	9 967	1 256	277	4 148	3 442	3 502	5 118
Balansomslutning	152 144	143 848	148 476	118 105	104 976	102 462	103 850
Soliditet	35,0 %	29,7 %	27,9 %	34,8 %	35,4 %	33,0 %	29,0 %

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

Antal	Andel %	Storlek	Yta m ²
60	6,7	1 rum och kokvrå	35
120	13,3	1 rum och kök	48,5
240	26,7	2 rum och kök	62 – 62,5 – 63,5
336	37,3	3 rum och kök	67 – 79,3 – 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 1111 (1096) medlemmar.

Under året har 76 (89) lägenheter överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2014.

Styrelse

Sedan föreningsstämman 2014-05-08 har styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter	Mikael Björn, fram till 2015-02-10	Ordförande
	Sten Bengtsson, från den 2015-02-10	Ordförande
	Torkel Hardenfalk, från den 2015-02-10	Vice ordförande
	Yvonne Westermark	Sekreterare
	Micaela Vernmark	Ledamot
	Peter Lundqvist	Ledamot
	Gary Park	Ledamot
	Gunilla Sjödin	Ledamot
	Carolina Taube Persson	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Peter Lundqvist, Gunilla Sjödin, Gary Park och Torkel Hardenfalk. Mikael Björn och Micaela Vernmark avgår då de flyttat från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 13 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 har tecknats av Sten Bengtsson, Mikael Björn, Yvonne Westermark och Peter Lundqvist två i förening.

Revisorer

Revisorer valda av föreningen har varit Assar Byström och Hans Söderström. Extern revisor har varit Jörgen Götehed från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Val av distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ombud har varit Sten Bengtsson, Mikael Björn, Yvonne Westermark, Peter Lundqvist, Gary Park, Gunilla Sjödin, Micaela Vernmark, Torkel Hardenfalk, Hans Söderström och Assar Byström.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Claes Jilert, sammankallande, samt Gilbert Carlsson, Benny Billfors och Sophia Friberg.

Väsentliga händelser under året

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

Ny energibesparande LED-belysning på parkeringsplatserna.

Upphandling av nya balkonger.

Upphandling av nya undercentraler.

Beslut om uppdatering av våra skyddsrum, enligt krav från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB.

Från Täby kommun har föreningen har erhållit bidrag på 876 566 kr för att minska störningar från trafikbuller.

Arbetet med tidigare påbörjad OVK, ventilationsbesiktning har fortsatt under året.

Förvaltning

Underhåll och förvaltning sker sedan 2008-01-01 i samarbete med Svealands Fastighetsteknik AB (SVEFAB). Under året har SVEFAB genomfört flera organisations- och personalförändringar, vilket medfört betydande merarbete för styrelsen.

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. Efter varje styrelsemöte läggs en kort information upp på våra informationsskärmar. Vår egen tidning, City-bladet, har traditionsenligt delats ut tre gånger under året. Den 25 november avhölls ett välbesökt medlemsmöte.

Kommunkontakter

Under året har föreningens styrelse haft ett antal möten med representanter för Täby kommun där bland annat frågan om den nya trafikplatsen i Roslags-Näsby diskuterats. Inför renoveringen av våra balkonger har vi även haft kontakter med byggnadsnämnden.

Fritid

Under året har den ideella föreningen Näsbydalskamraterna NDK avvecklats.

Kvartersgården kan även fortsättningsvis bokas genom vår förvaltare SVEFAB och hyras av föreningens medlemmar för privata fester och tillställningar.

Ett gästrum för besökande till föreningens medlemmar finns i hus 10. Det har fyra bäddar i två våningsängar och hyrs även den genom SVEFAB.

Förväntad framtida utveckling

Planering

Brf City är i dag 55 år och beräknas att under överskådlig tid vara en aktiv förening. En lång tidsperiod kräver noggrann planering av fastigheternas tekniska kvalité, 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. Planen har ett tidsperspektiv på 10-20 år framåt i tiden. 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 framåt och bakåt i tiden efter vad verkligheten speglar och vad som framkommer vid den årliga fastighetsbesiktningen.

Framtida underhåll

På tur står nu ett utbyte av våra balkonger. Projektet kommer att påbörjas hösten 2015 och vara färdigställt inom 12 månader. Planering för en uppfräschning av vår trädgård har inletts. Tidsperspektivet kommer att vara avhängigt av hur och när balkongutbytet utförs samt dragning av nya fjärrvärmeledningar i vårt område.

Våra undercentraler för fjärrvärme och varmvatten kommer att behöva bytas ut vid en anslutning till ett modernt fjärrvärmenät. Detta medför en reducerad värmekostnad.

Under den kommande tvåårsperioden planeras även utbyte av våra hissar till en modern standard. I samband med detta kommer även våningsplanen att målas om samt utbyte av armaturer till energisnålare belysning.

Större utförda arbeten de senaste åren:

Projekt:	Utförande år:	Utgift:
Vindsförråd	2013	1,7 mkr
MC/mopedförråd	2013	0,4 mkr
Fasadarbeten	2012-2013	9,0 mkr
Fönsterbyte	2011-2013	44,3 mkr
Renovering av entréer	2011	5,2 mkr
Sopsorteringsstationer	2010	5,1 mkr
Renovering av Kvartersgården	2008	0,5 mkr
Renovering av tennisbanan	2008	0,4 mkr
Utbyte av garageportar	2008	0,6 mkr
Reparation av parkens grönytor	2007	0,3 mkr
Byte av golv i tvättstugorna	2007	0,5 mkr
Renovering av parkeringarna	2006	7,9 mkr
Låssystem	2005-2006	1,8 mkr
Armaturer entréer, källare och tvättstugor	2005	0,6 mkr
Källarförråd	2005	0,6 mkr
Badrum	2000-2003	109,7 mkr
Tvättstugor	2001-2003	2,55 mkr
Belysning trapphus	2001-2003	1,1 mkr

Ekonomisk planering

Förutsättningarna för föreningens ekonomiska planering påverkas bland annat av inflation, räntor, taxeringsvärde och skatter samt internt av föreningens löpande driftskostnader.

Föreningens intäkter består huvudsakligen av årsavgifter, vilka skall täcka föreningens självkostnader för drift och underhåll.

Resultatet för år 2014 på 9 967 380 kr ligger över det budgeterade då föreningen har bytt till att redovisa enligt regelverk för K3.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	7 370 974
Årets resultat	9 967 380
Summa kronor	17 338 354

Styrelsen föreslår följande disposition:

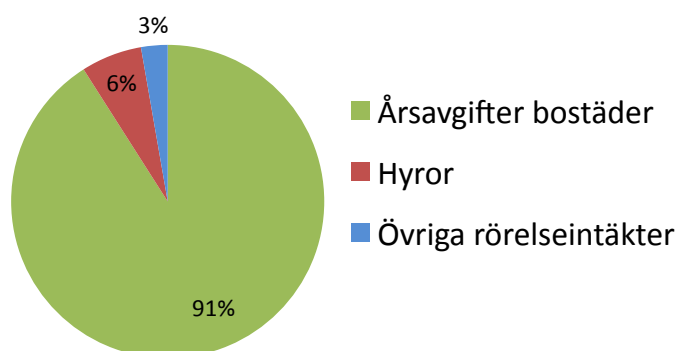
Avsättning till yttre fond	4 000 000
Balanserat resultat	13 338 354
Summa kronor	17 338 354

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

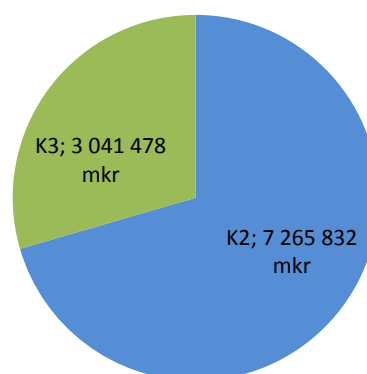
Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	38 399 008	38 158 170
Övriga intäkter		1 081 600	264 775
		39 480 608	38 422 945
Fastighetskostnader			
Drift	2	-22 357 800	-24 846 652
Övriga omkostnader	3	-850 886	-1 300 826
Personalkostnader	4	-550 729	-621 821
Avskrivningar		-3 041 478	-7 265 832
		-26 800 893	-34 035 131
Rörelseresultat		12 679 715	4 387 814
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 894	9 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 741 229	-3 140 852
		-2 712 335	-3 131 659
Resultat efter finansiella poster		9 967 380	1 256 155
Resultat före skatt		9 967 380	1 256 155
Årets resultat		9 967 380	1 256 155

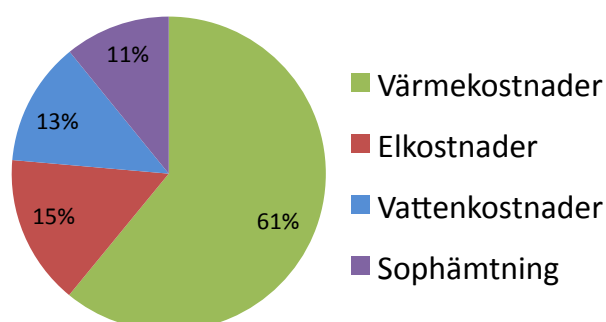
Intäkter



Nya avskrivningar med K3 (K2)



Utgifter taxbundna kostnader



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	133 198 068	133 980 558
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	302 258	327 254
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	446 896	2 233 994
		133 947 222	136 541 806
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		133 947 722	136 542 306
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		217 149	25 393
Skattefordringar		745 535	751 834
Övriga fordringar		0	208 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 270 370	900 785
		2 233 054	1 886 732
<i>Kassa och bank</i>		15 963 550	5 418 555
Summa omsättningstillgångar		18 196 604	7 305 288
SUMMA TILLGÅNGAR		152 144 326	143 847 594

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 389 920	4 389 920
Fond för yttre underhåll		30 970 936	28 173 657
		35 360 856	32 563 577
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 370 974	8 912 098
Årets resultat		9 967 380	1 256 155
		17 338 354	10 168 253
Summa eget kapital		52 699 210	42 731 830
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	90 221 772	92 405 792
Summa långfristiga skulder		90 221 772	92 405 792
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	2 184 020	2 184 020
Leverantörsskulder		2 360 791	1 730 656
Övriga skulder	12	980 003	1 069 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 698 530	3 726 275
Summa kortfristiga skulder		9 223 344	8 709 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 144 326	143 847 594
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Totalt uttagna fastighetsinteckningar		131 679 300	131 679 300
Ansvarsförbindelser	14	22 000 000	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. HSB Brf K3 är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,3 %
Inventarier	3,8 %

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 217 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	35 916 757	35 923 359
Hyror	2 482 251	2 234 811
	38 399 008	38 158 170
Övriga rörelseintäkter	1 081 600	264 775
	39 480 608	38 422 945

Not 2 Drift

	2014	2013
Fastighetsskötsel och städ	3 617 812	3 595 956
Periodiskt underhåll	0	1 202 721
Löpande underhåll	1 603 263	1 129 919
El	1 688 620	1 797 411
Uppvärmning	6 663 657	8 076 439
Vatten	1 394 574	1 822 793
Sophämtning	1 188 198	889 969
Fastighetsförsäkring	606 172	566 537
Kabel-TV	1 956 403	2 029 515
Fastighetskatt	1 144 690	1 138 090
Administrativ förvaltning enligt avtal	1 301 934	1 274 328
Övrig drift	1 192 477	1 322 974
	22 357 800	24 846 652

Not 3 Övriga externa omkostnader

	2014	2013
Hyror	360 626	360 624
Överlåtelseavgifter	101 010	91 266
Pantsättningsavgifter	66 996	57 850
Revisionsarvode	44 125	30 000
Övriga omkostnader	278 129	761 086
	850 886	1 300 826

Not 4 Personalkostnader och arvode

	2014	2013
Föreningen har inga anställda		
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	444 000	445 000
Övriga ersättningar till styrelsen	10 827	48 700
Utbildning	10 000	17 875
	464 827	511 575
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	85 902	106 278
Pensionskostnader	0	3 968
	85 902	106 278
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	550 729	621 821

Not 5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 626 222	176 069 105
Inköp	0	1 169 427
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	2 233 994	52 387 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 860 216	229 626 222
Ingående avskrivningar	-95 645 664	-88 405 494
Årets avskrivningar	-3 016 484	-7 240 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 662 148	-95 645 664
Utgående redovisat värde	133 198 068	133 980 558
Taxeringsvärden byggnader	506 921 000	506 921 000
Taxeringsvärden mark	361 018 000	361 018 000
	867 939 000	867 939 000
Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	658 466	635 663
Inköp		22 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	658 466	658 466
Ingående avskrivningar	-331 212	-305 550
Årets avskrivning enligt plan	-24 996	-25 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-356 208	-331 212
Utgående redovisat värde	302 258	327 254
Not 7 Pågående ombyggnad balkonger, inre gård	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	2 233 994	52 753 272
Investeringar	446 896	1 868 412
Omklassificeringar	-2 233 994	-52 387 690
	446 896	2 233 994
Not 8 Finansiella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
Andelar i HSB	500	500
Utgående redovisat värde	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2014-12-31 2013-12-31

Trygg Hansa	607 619	594 949
Ownit	205 200	132 556
Lafina	90 156	90 156
Canal Digital	323 715	0
Övrig förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 680	83 125
	1 270 370	900 786

Not 10 Eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 389 920	28 173 657	8 912 098	1 256 155
Disposition av föregående års resultat:		2 797 279	-1 541 124	-1 256 155
Årets resultat				9 967 380
Belopp vid årets utgång	4 389 920	30 970 936	7 370 974	9 967 380

Not 11 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea Hypotek	2,33	2019-05-15	9 562 500	9 687 500
Nordea Hypotek	2,33	2019-05-15	9 562 500	9 687 500
Nordea Hypotek	2,20	2015-11-18	7 450 000	7 450 000
Nordea Hypotek	4,65	2017-02-15	6 175 000	6 775 000
Nordea Hypotek	3,13		11 844 058	12 157 810
Nordea Hypotek	1,06	2015-12-21	6 434 250	0
Nordea Hypotek	2,70		0	6 665 250
Stadshypotek	2,78	2016-10-30	10 450 000	10 725 000
Stadshypotek	2,78	2016-10-30	3 800 000	3 900 000
Stadshypotek	2,84	2015-09-01	9 267 694	9 506 862
SBAB	3,09	2018-10-12	6 475 000	6 650 000
Danske Bank	1,90		11 384 790	11 384 890
			92 405 792	94 589 812
Amortering/kortfristig del			2 184 020	2 184 020
Långfristig del av lån			90 221 772	92 405 792

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 81 485 792 kronor.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2014-12-31 2013-12-31

Inre underhållsfond	913 289	953 186
Skatt arvoden	0	115 834
Mervärdeskatt	590	0
Övrigt	66 124	
	980 003	1 069 020

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2014-12-31 2013-12-31

Förskottsbetalade avgifter och hyror	1 784 503	1 645 435
Lagstadgade sociala avgifter	906	81 071
Upplupna räntor	177 686	189 030
Övriga upplupna kostnader	1 735 435	1 810 740
	3 698 530	3 726 276

Not 14 Ansvarsförbindelser 2014-12-31 2013-12-31

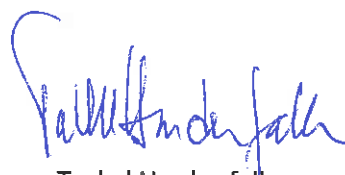
Övriga ansvarsförbindelser	22 000 000	0
	22 000 000	0

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 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.

Täby 2015- 05-04



Sten Bengtsson



Torkel Hardenfalk



Mikael Björn



Yvonne Westermark



Micaela Vernmark



Gunilla Sjodin



Gary Park



Peter Lundqvist



Carolina Taube Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 05-12

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

Av föreningen valda revisorer



Assar Byström



Hans Söderström



Jörgen Götehed
BoRevision AB

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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

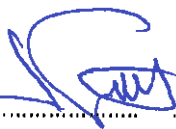
Uttalanden

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 ett antal tillfällen inte deklarerats och betalats i rätt tid.

Täby den 12/5
april 2015

Assar Byström

Jörgen Götehed

Hans Söderström

Av föreningen
vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Av föreningen
vald revisor

Motioner

Motion till Brf City årsstämma 2015

FINANSIERING AV INGLASNING AV BALKONGER

Bakgrund:

Det har varit diskussioner angående renovering och inglasning av balkonger både i media och mellan medlemmar i vår förening. Då 180 av vår förenings 900 lägenheter saknar balkong är det viktigt att finansieringen görs på ett rättvist och korrekt sätt och belastar de olika lägenheter i proportion till nytta och värde. En central punkt i detta är givetvis Likhetsprincipen (utdrag ur Lagen om ekonomiska föreningar, 7 kap. 16 §, nedan):

”Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.”

Det är viktigt att klarlägga att denna motion gäller kostnaden för inglasning av balkonger och inte den generella renoveringen av balkongerna.

Förslag:

Kostnaden av inglasning av balkonger ska betalas av de som har balkonger och som kan utnyttja den värde- och komforthöjning som inglasningen ger. Denna inglasning är inte en renovering utan en utbyggnad/förändring/förbättring av dessa lägenheter.

Detta kan ske på flera sätt t.ex. genom att justera lägenheternas andelstal, kontantinsats för lägenheterna med balkonger eller att föreningen tar centrala lån för inglasningen vars kostnader ligger utöver den vanliga avgiften för lägenheter med balkong.

Jag hoppas att årsmötet kan stödja denna motion.

Med vänlig hälsning



Cecilia Malmgren

Näsbydalsvägen 4

Motion: Finansiering av inglasning av balkonger.

Styrelsens yttrande:

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

En ordinarie föreningsstämma har gett styrelsen i uppdrag att byta ut föreningens balkonger. I samband med detta beslöts med över 2/3 majoritet att vid detta tillfälle även glasa in dem.

Den tillkommande inglasningen kommer att innebära följande fördelar för alla boende.

- Värmebesparing på upp till 5% eller ca. 375.000:- / år.
- Längre livslängd på de nya betongplattorna då de skyddas av inglasningen.
- Enhetliga snyggare fasader ökar attraktionskrafter för våra fastigheter och alla lägenheter.

Med hänsyn till ovanstående anser styrelsen att det av motionären framförda argumentet om "otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel" inte är tillämpligt i detta fall.

2015-01-17

**MOTION OM HYRESTIDER M.M. PÅ KVARTERS-
GÅRDEN I NÄSBYDAL**

Kvartersgården i Näsbydal är en stor tillgång för oss som bor Näsbydal. Det verkar därför vara ett mycket bra beslut att gården under första halvåret 2015 genomgår en upprustning och förses med nya möbler.

När vi som boende hyr kvartersgården så är hyrestiden vanligen ett dygn med klara upplysningar om tider för tillträdes- och sluttid.

Men möjligheterna till lite nya regler för hyrestider och vilka som har rätt att hyra gården är frågor, som möjligen behöver ses över för att om möjligt skapa "flexibla" bestämmelser och därmed ökade uthyrningsmöjligheter.

Jag vill därför förordna att styrelsen bl.a. funderar över nedanstående frågeställningar samt konsekvenserna av ev. förändringar.

Ar det önskvärt att

- Möjligheter till hyra under kortare tidsperioder införes.

2015-01-26

MOTION TILL ÅRETS FÖRENINGSTÄMMA

Av naturliga skäl måste av City anlitade företag, som ska utföra olika tjänster i husen kunna få tillträde till olika lägenheter både i förberedelsearbetet och ibland vid genomförandet av uppdraget.

Det senaste exemplet är i dagsläget Balco, som ska ordna våra balkonger- Företaget önskar få tillträde i berörda lägenheter i Näsbydalsvägen 2, 4 och 6 ,sen tisdagen 2015-02-10.

De anger att de utför önskad besiktning mellan kl 08.0-18.00- och ger ven vissa angående nycklar m.m. för de som har svårigheter att vara i sin bostad under denna tid,

Detta är i och för sig bra, men det borde vara möjligt att ytterligare närmare kunna precisera önskade besökstider.

Den föreslagna tiden borde lätt kunna fördelas i ex.vis tre perioder på 2 x 3 och 1 x 4 timmar. Då kan dels bostadsrättsinnehavaren välja önskad besökstid, dels kan det anlitade

företaget planera sin verksamhet utifrån framförda önskemål.

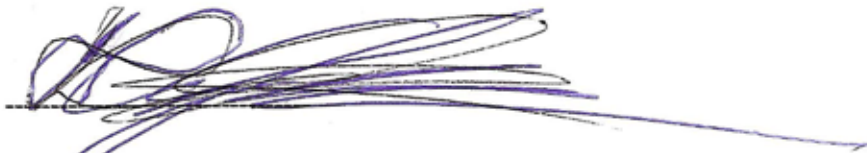
Men dessutom kan man fundera över om det i vissa fall skulle vara möjligt för bostadsrättsinnehavaren att själv ta fram önskade upplysningar. Detta kan ju möjligen ske genom att lättförståeliga instruktioner med precisering av önskemålen finns med i förhandsinformationen.

Mot bakgrund av det ovan framförda föreslås föreningsstämman besluta följande:

att ge styrelsen i uppdrag att analysera om önskemålen i framtiden kan genomföras samt

~~att önskemålen ev. ingår som en i Citys begäran om medverkan.~~

Häsningar



/Harry Mattsson/

Näsbydalsvägen 2, lgh 1907, 183 31 TÄBY

Tel; 070-680 50 15

Mail: mattsson,harry@telia.com

Motion: Angående hyrestider m.m. på Kvartersgården.

Styrelsens yttrande: *Se bilaga 1*

Som motionären skriver och önskar håller styrelsen nu på att se över öppethållning, uthyrning och möjlighet att beställa städning samt avgifter för användandet av gården. Vid detta arbete kommer motionärens synpunkter och aspekter att tas upp och behandlas i en positiv anda.

Detta är dock inte en fråga av den natur som årsstämman har att fatta beslut om. Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att fortsätta sitt arbete för att förbättra rutinerna kring användandet och uthyrningen av gården.

Motion: Angående nyckelhantering och tillträde till lägenheterna.

Styrelsens yttrande: *Se bilaga 2*

Som motionären skriver och önskar skall styrelsen nu se över hur hanteringen av nycklar skall kunna förbättras vid de tillfällen styrelsen eller våra entreprenörer behöver tillträde till lägenheterna. Detta även med tanke på att vi har ett antal boende som tidvis är bortresta i perioder om tre veckor eller längre .

Detta är dock inte en fråga av den natur som årsstämman fattar beslut om. Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att förbättra rutinerna för nyckelhantering.



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. 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 tvångsförsälas 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 tvångsförsälas 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 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 avhjälpes 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 tillträts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en 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.

