

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB:s Brf Bagarby i Sollentuna

Org.nr: 714800-0099

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Tekannan 1, Tekoppen 1, Tefatet 1 och Tesilen 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1965. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 33 993 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 128 923 tkr, varav byggnadsvärdet är 46 181 tkr och markvärdet 82 742 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m <sup>2</sup> )
Bostäder	107	11 610
<b>Fördelning per fastighet</b>		
- Tekannan 1	36	3 760
- Tekoppen 1	36	3 806
- Tefatet 1	24	3 010
- Tesilen 1	11	1 034
Lokaler (inkl. förråd)	4	193
Garage	61	-
Bilplatser	22	-
<b>Summa</b>		<b>11 803</b>

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (156 m<sup>2</sup>). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl a som styrelselokal.

#### Fastighetsadresser

Frejavägen 2-72

Frejavägen 3-33

Rådjursstigen 2-42

Rådjursstigen 44-88

Rådjursstigen 11-31

#### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.  
Förvaltare har varit Kent Thelln och fastighetsskötare har varit Kjell Plosjö.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning.
- Lövhagen Mark & Trädgård -marksskötsel.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika firmor.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Anders Sterneborg	Ordförande
Ulla Lager	Vice ordförande/ informationsansv.
Igor Colic	Fastighetsansvarig
Mattias Eklund	Bltr. fastighetsansvarig
Jan Ljungqvist	Sekreterare
Linda Karlsson	Garageansvarig
Karin Leman	HSB representant

#### Styrelsesuppleanter

Berit Lerby (Miljö/Trädgård)  
Eva Nordberg (Miljö/Trädgård)

#### Avgående styrelseledamöter

Igor Colic  
Linda Karlsson  
Ulla Lager  
Jan Ljungqvist

#### Avgående styrelsesuppleanter

Berit Lerby

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Igor Colic, Ulla Lager, Jan Ljungqvist och Anders Sterneborg, två i förening.

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Åke Alvhammar

#### Revisorsuppleant

Lars Kjellberg

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### Valberedning

Jeanette Belovarsky	Sammanställande
Lars Bond	
Jenny Ohlson Akre	

#### Längombud

Ally Helleday	A-längan	Suzanne Edström	F-längan
Lena Rågdahl	B-längan	Lars Kjellberg	G-längan
Charlotte Runnhagen	C-längan	Gunilla Betjer	H-längan
Ulrica Colliander	D-längan	Karin Mörck	K-längan
Märet Kojan/ Jennifer Svensson	E-längan		

#### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

#### Ordinarie

Anders Sterneborg

#### Suppleant

Igor Colic

## Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	5 927	5 764	5 610	5 447	5 423
Rörelseresultat, tkr	1 308	422	865	1 370	1 479
Årets resultat, tkr	1 170	324	711	1 096	1 211
Balansomslutning, tkr	14 443	13 449	13 628	13 034	12 417
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,32	0,25	0,17	0,14	0,16
Fond för yttre underhåll, tkr	7 060	7 033	5 466	4 165	2 806
Belåning, kr/kvm	472	476	524	567	591
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	474	460	446	434	432

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 169 570 kr för verksamhetsåret 2011.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2011-04-28. På stämman deltog 34 st röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 157 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2011 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

### Ombyggnad/underhåll mm

Följande större åtgärder har utförts under året:

- Fuktskada D-längan (F9).
- De medlemmar som valt att renovera sina lägenheter kunde under året, på föreningens bekostnad, byta stammar. Under året har 2 lägenheter bytt stammar.
- Snörasskydd har monterats på D-längan
- Målning av förrådsdörrar samt målning/renovering garagekammare på Rådjursstigen

### Miljöinsatser

- Gemensam städhelg hölls i början av maj.
- Container ställdes upp under städhelgen i maj, samt i början av oktober.
- Klippning av häckar, borttagning/beskäring av träd har genomförts.

### Avgifter och hyror

Efter höjning av årsavgifterna 2011-01-01 med 3 % uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till 474 kronor/m<sup>2</sup>.

### **Överlåtelser**

Av föreningens 107 bostadslägenheter har 4 st överlåtit under året med ett genomsnittligt överlåtelsepris på 23.000 kr/m<sup>2</sup>.

Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 5 st (25.700 kr/m<sup>2</sup>).

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

### **Medlemsinformation**

- Medlemmarna har under året fått information i 10 st Bagarbyblad.
- Nyinflyttade medlemmar har fått föreningens samlade informationsmaterial från styrelsen och HSB-kontoret.

## **Framtida utveckling**

### **Budget för 2012**

Budgeten visar på ett negativt resultat efter skatt på 2 693 tkr. Det stora underskottet är främst en följd av att asfalteringen av parkeringsytorna nedanför A,B och C-längorna samt parkeringsytorna mellan D och E-längorna flyttats till 2012. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 3 % fr o m 2012-01-01.

### **Underhåll**

Följande större underhållsåtgärder är planerade för kommande år:

- Önskade stambyten pga renoveringar kommer att fortsätta under 2012.
- Diverse asfaltarbeten (se ovan).

Dessutom pågår undersökning för utbyte av entrédörrar.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-4 254 724
Årets resultat	<u>1 169 570</u>
	-3 085 154

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-3 085 154
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	101 431
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-464 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-3 447 723

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2011-12-31	7 060 169
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>362 569</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2012	7 422 738

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>5 926 982</b>	<b>5 764 114</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-3 568 834	-3 921 505
Planerat underhåll		-101 431	-363 851
Fastighetsskatt		-708 591	-684 490
Avskrivningar	Not 3	-240 294	-372 065
Summa fastighetskostnader		<u>-4 619 150</u>	<u>-5 341 911</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 307 832</b>	<b>422 203</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	24 714	3 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-182 089	-101 773
Summa finansiella poster		<u>-157 375</u>	<u>-98 354</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 150 457</b>	<b>323 849</b>
Inkomstskatt		19 113	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 169 570</b>	<b>323 849</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	8 221 956	8 424 819
Mark		1 352 000	1 352 000
Inventarier	Not 7	252 661	290 092
Pågående byggnation	Not 8	765 990	584 500
Summa anläggningstillgångar		<u>10 592 607</u>	<u>10 651 411</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 177	1 060
Avräkningskonto HSB		1 916 413	878 947
Övriga fordringar	Not 9	6 477	51 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	179 586	164 597
		<u>2 106 653</u>	<u>1 096 113</u>
Kassa och bank	Not 11	1 744 194	1 701 902
Summa omsättningstillgångar		<u>3 850 847</u>	<u>2 798 016</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>14 443 454</b></u>	<u><b>13 449 427</b></u>



**Balansräkning**

**2011-12-31**

**2010-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

3 871 300

3 871 300

Fond för yttre underhåll

7 060 169

7 033 020

10 931 469

10 904 320

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 254 724

-4 551 423

Årets resultat

1 169 570

323 849

-3 085 154

-4 227 575

Summa eget kapital

7 846 315

6 676 745

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

5 441 800

5 465 000

5 441 800

5 465 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

41 600

60 000

Leverantörsskulder

521 803

583 220

Skatteskulder

57 057

109 970

Fond för inre underhåll

28 817

28 817

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

0

1 450

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

506 063

524 225

1 155 340

1 307 682

Summa skulder

6 597 140

6 772 682

**Summa eget kapital och skulder**

14 443 454

13 449 427

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

9 280 600

9 171 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 150 457	323 849
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	240 294	372 065
Årets skatt	19 113	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 409 864	695 914
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 926	-8 621
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-152 342	57 928
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 284 448	745 221
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-181 490	-232 429
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-181 490	-232 429
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-23 200	-560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-23 200	-560 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 079 758</b>	<b>-47 208</b>
Likvida medel vid årets början	2 580 850	2 628 058
Likvida medel vid årets slut	3 660 607	2 580 850
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	1 916 413	878 947
Kassa och bank	1 744 194	1 701 902
Summa likvida medel	3 660 607	2 580 850

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	40	2039
Ombyggnader Sophus	Rak	15	2021
Ombyggnader stammar 1	Rak	50	2056
Ombyggnader stammar 2	Rak	50	2057
Inventarier	Rak	10	2018

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiväsentning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 6 512 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	60 000	60 000
Mötesarvoden	23 760	24 090
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Utbildning	0	3 125
Sociala kostnader	24 541	22 653
<b>Summa</b>	<b>114 301</b>	<b>115 868</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<b>Noter</b>		<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	5 499 348	5 340 479
	Hysesintäkter lokaler	127 536	125 424
	Hysesintäkter garage och p-platser	313 345	311 654
	Övriga intäkter	6 618	1 485
	<b>Brutto</b>	<b>5 946 847</b>	<b>5 779 042</b>
	Avgiftsbortfall bostäder	0	-900
	Hysesbortfall garage och p-platser	-19 473	-14 028
	Övriga intäktsbortfall	-392	0
		<b>5 926 982</b>	<b>5 764 114</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	147 624	79 767
	Löpande underhåll	508 073	550 811
	El	110 996	123 868
	Uppvärmning	1 344 343	1 520 253
	Vatten	268 917	272 266
	Sophämtning	201 331	248 632
	Fastighetsförsäkring	107 493	102 374
	Förvaltningskostnader	327 066	276 054
	Extern revision	8 075	7 113
	Personalkostnader	114 301	115 868
	Övrig drift	430 615	624 499
		<b>3 568 834</b>	<b>3 921 505</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	172 339	167 710
	Om- och tillbyggnad	30 524	30 524
	Maskiner och inventarier	37 431	173 831
		<b>240 294</b>	<b>372 065</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 086	1 388
	Ränteintäkter skattekonto	235	0
	Ränteintäkter bankkonto	23 179	1 902
	Övriga ränteintäkter	214	128
		<b>24 714</b>	<b>3 419</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	181 670	101 312
	Räntekostnader skattekonto	24	84
	Övriga räntekostnader	395	377
		<b>182 089</b>	<b>101 773</b>

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	11 528 100	11 528 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 528 100	11 528 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 020 035	-3 852 325
Årets avskrivningar	-172 339	-167 710
Utgående avskrivningar	-4 192 374	-4 020 035
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>7 335 726</b>	<b>7 508 065</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 037 569	1 037 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 037 569	1 037 569
Ingående ackumulerade avskrivningar	-120 815	-90 291
Årets avskrivningar	-30 524	-30 524
Utgående avskrivningar	-151 339	-120 815
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>886 230</b>	<b>916 754</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>8 221 956</b>	<b>8 424 819</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	46 181 000	46 181 000
Byggnad - lokaler	0	0
	46 181 000	46 181 000
Mark - bostäder	82 742 000	82 742 000
Mark - lokaler	0	0
	82 742 000	82 742 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>128 923 000</b>	<b>128 923 000</b>
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 063 812	1 063 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 063 812	1 063 812
Ingående avskrivningar	-773 720	-599 889
Årets avskrivningar	-37 431	-173 831
Utgående avskrivningar	-811 151	-773 720
<b>Bokfört värde</b>	<b>252 661</b>	<b>290 092</b>
<b>Not 8 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	584 500	352 071
Årets anskaffningar	181 490	232 429
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>765 990</b>	<b>584 500</b>

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	304	43 234			
Övriga fordringar	6 173	8 275			
	<b>6 477</b>	<b>51 509</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	116 092	107 493			
Kabel-Tv	17 281	16 604			
Övrigt	46 213	40 500			
	<b>179 586</b>	<b>164 597</b>			
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	1 744 194	1 701 902			
	<b>1 744 194</b>	<b>1 701 902</b>			
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 871 300	7 033 020	-4 551 423	323 849	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		27 149	296 699	-323 849	
Årets resultat				1 169 570	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 871 300</b>	<b>7 060 169</b>	<b>-4 254 724</b>	<b>1 169 570</b>	
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	25183010	3,19%	2012-01-28	2 000 000	0
Stadshypotek	391465	4,17%	2012-02-17	998 400	41 600
Swedbank AB	2658630567	3,62%	2012-02-01	2 485 000	0
				<b>5 483 400</b>	<b>41 600</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2011-12-31					5 441 800
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 275 400

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	41 600	60 000
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	1 200
Övriga kortfristiga skulder	0	250
	<u>0</u>	<u>1 450</u>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	463 887	459 021
Upplupna räntekostnader	17 762	12 004
Upplupen sophämtning	8 914	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 500	13 200
	<u>506 063</u>	<u>524 225</u>
<b>Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	9 669 600	9 420 300
Varav i eget förvar	-389 000	-249 300
	<u>9 280 600</u>	<u>9 171 000</u>
	<b>9 280 600</b>	<b>9 171 000</b>

Sollentuna, den 13 mars 2012

  
Anders Stenborg

  
Ulla Lager

  
Mattias Eklund

  
Jan Ljungqvist

  
Ulla Lager

  
Karin Leman

  
Igor Colic

Vår revisionsberättelse har 12-04-02 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Åke Alvhammar  
Av stämman vald revisor

  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Bagarby i Sollentuna

Organisationsnummer 714800-0099

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Bagarby i Sollentuna för år 2011.

### *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.

### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Bagarby i Sollentuna för år 2011.

#### ***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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### ***Revisorernas ansvar***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den 2 / 4 2012



Erik Davidsson

BoRevision

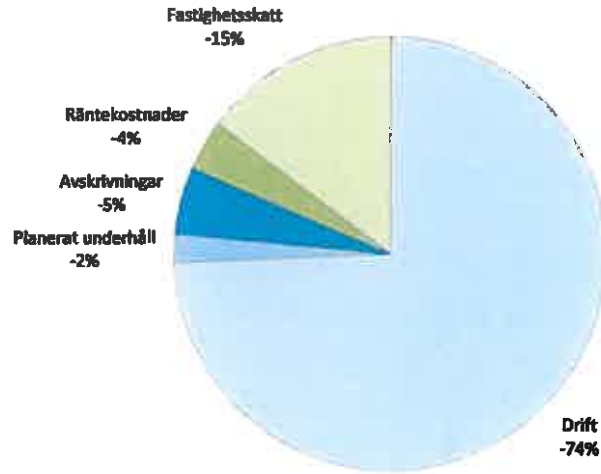
(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)



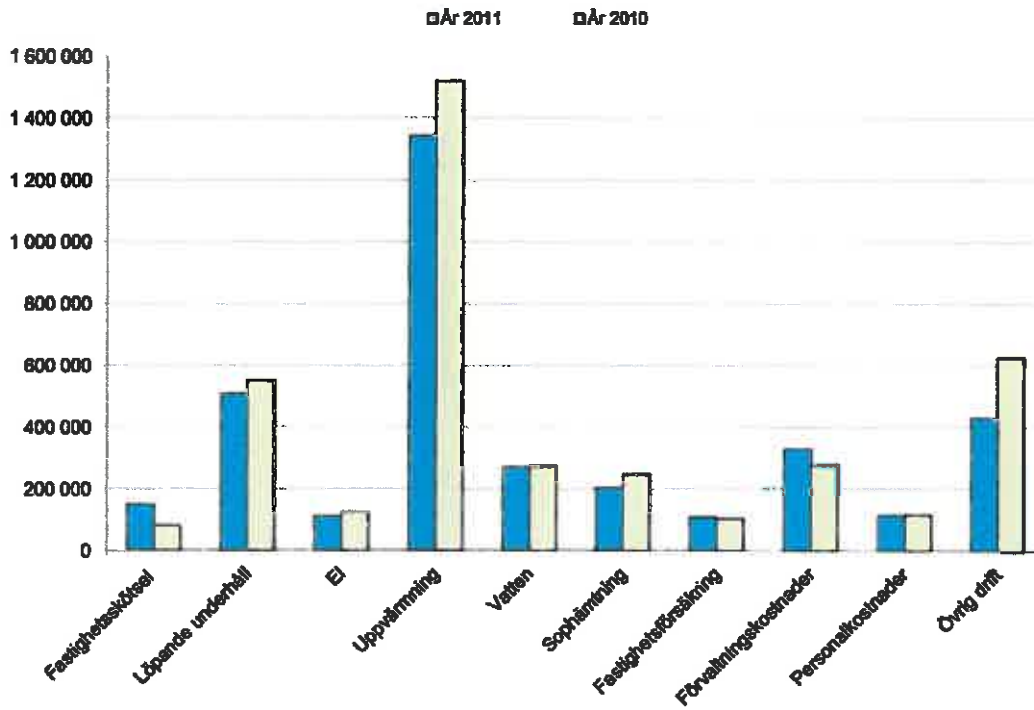
Åke Alvhammar

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# STADGAR för HSB:s Bostadsrättsförening Bagarby i Sollentuna (714800-0099)

## INLEDANDE BESTÄMMELSER

### Föreningens firma och ändamål

#### § 1

Föreningens firma är HSB:s Bostadsrättsförening Bagarby i Sollentuna

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens säte

#### § 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Sollentuna kommun.

### Samverkan

#### § 3

Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen.

HSB skall beviljas inträde i föreningen.

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Föreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda föreningen i förvaltningen av föreningens angelägenheter och handhavandet av dess räkenskaper och medelsförvaltning.

### Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

#### § 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

#### § 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

#### § 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

## **§ 7**

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts åger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

## **FÖRENINGSPRÅGOR**

### **Föreningens organisation**

#### **§ 8**

Föreningens organisation består av:

Föreningsstämma

Styrelse

Revisorer

Valberedning

### **Räkenskapsår och årsredovisning**

#### **§ 9**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### **Föreningsstämma**

#### **§ 10**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

### **Kallelse till stämma**

#### **§ 11**

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller

2. föreningsstämma skall behandla fråga om

a) föreningens försättande i likvidation eller

b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

### **Motionsrätt**

#### **§ 12**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

### **§ 13**

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisoreernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisorer och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

### **Röstning ..**

#### **§ 14**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### **Ombud och biträde**

#### **§ 15**

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

### **Beslut vid stämma**

#### **§ 16**

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

### **Valberedning**

#### **§ 17**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

## Styrelse

### § 18

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandatiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

## Konstituering och firmateckning

### § 19

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

## Beslutförhet

### § 20

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 och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### § 21

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 33.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

## Revisorer

### § 22

Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

## Avgifter till föreningen

### § 23

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

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 (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

## **§ 24**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för undermåttelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

## **Underhållsplan**

### **§ 25**

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

## **Fonder**

### **§ 26**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll för bostadslägenheten.

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 25. Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

## **Bostadsrättsfrågor**

### **Utdrag ur lägenhetsförteckning**

#### **§ 27**

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten, samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

### **§ 28**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 33. De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt

### **Till lägenheten hör bland annat:**

- 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,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, tätninglistor, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt § 33,
- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten, med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

**Bostadsrättsföreningen** svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet (och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen ansvarar för reparation och underhåll av karm och glasparti runt ytterdörr.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, elektricitet (gruppcentral/säkringsskåp och ledningar därifrån in i lägenheten tillhör lägenheten), vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.



#### § 29

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 28 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

#### § 30

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

#### § 31

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

#### § 32

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 28 i sådan utsträckning 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 föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### § 33

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, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

#### § 34

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 32.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillräde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

#### § 35

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

### § 36

Bostadsrättshavaren får inte inrymma husdjur eller utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

När ny medlem tillträder sin lägenhet ska han/hon informeras om gällande ordningsregler i föreningen samt om medlemmens ansvar för egna husdjur enligt denna paragraf och av styrelsen utfärdade regler.

### § 37

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

## Förverkandeåtgärder

### § 38

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträfts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avfytning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. 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. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 34 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. 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.

### § 39

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 38 p 8 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

### § 40

En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 38 p 3-5 eller 8-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 38 p 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.

### § 41

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 38 p 1-5 eller 7-8 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avfytning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 38 p 6 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 38 p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

#### § 42

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 38 p 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen 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.

#### § 43

Är nyttjanderätten enligt § 38 p 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen 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 årsavgiften inom denna tid, eller
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 årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som anges i § 38 p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon 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.

#### § 44

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 38 p 1, 6, 7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sågs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 38 p 3-5 eller 8, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 38 p 2 och bestämmelserna i § 43 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i § 38 p 2 tillämpas övriga bestämmelser i § 43.

#### Vissa övriga meddelanden

#### § 45

Är sådant meddelande från föreningen som avses i §§ 32, 38 p 1 och § 40, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

#### Tvångsförsäljning

#### § 46

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 38, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

## AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

### Särskilda regler för giltigt beslut

#### § 47

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB och såvitt gäller p 3 även av HSB Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar, i de fall nya stadgarna överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person. Beslut om ändring av stadgar skall godkännas även av HSB Riksförbund i de fall de nya stadgarna inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsförening.

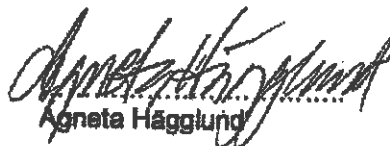
### Upplösning

#### § 48

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Härmed intygas att ovanstående stadgar antagits vid extra föreningsstämma 2008-04-01 och vid ordinarie föreningsstämma 2008-05-08.

  
Birgitta Elmgren

  
Agneta Hägglund

Godkännes av HSB Norra -Stor-Stockholm 2008-08-15

  
Michael Wallbom

  
Håkan Berg