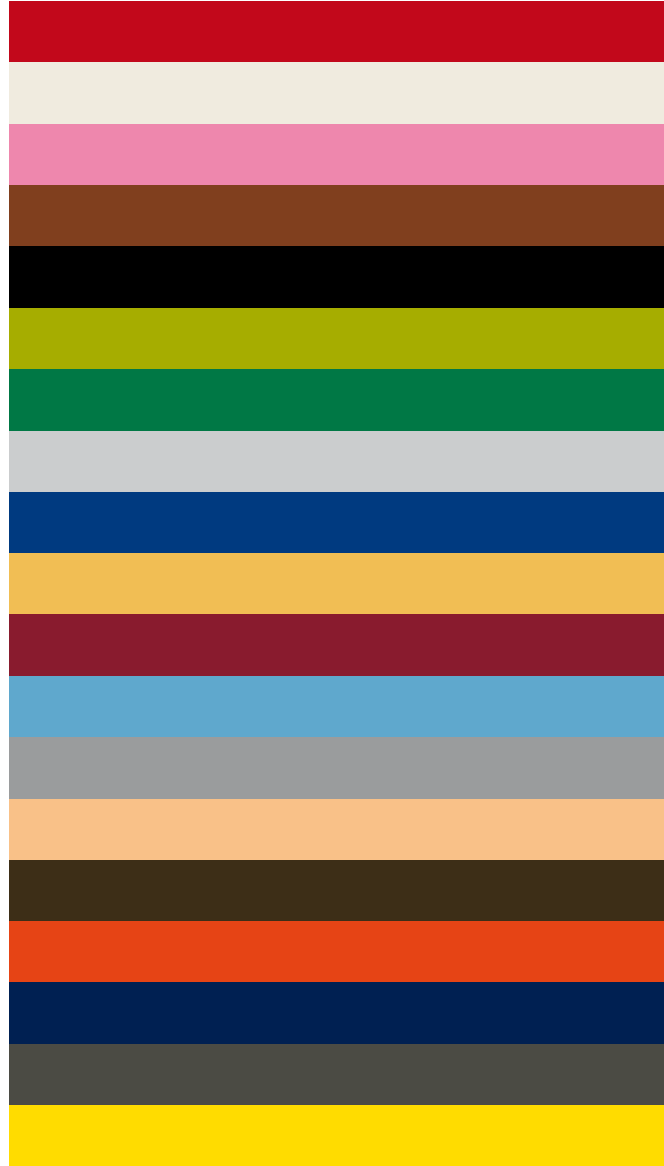


Årsredovisning 2019



BRF 60
CITYAR

Ordlista

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

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. I årsredovisningen finns också en kassaflödesanalys som visar förändringen i likvida medel.

Resultaträkningen, visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på fastigheter, inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överförs till det följande året.

Balansräkningen, visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dyl. samt likvida medel (kontanter). Balansräkningen visar vidare föreningens lån och skulder samt det egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen, samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Kassaflödesanalys, är en rapport som innehåller uppgifter om finansiella flöden, det vill säga föreningens inbetalningar och utbetalningar under en viss period. En kassaflödesanalys är alltså en sammanställning av kassaflödet som används för att skapa en överblick över de likvida medel som strömmar in och ut ur verksamheten.

Omsättningstillgångar, är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till reda pengar inom ett år.

Anläggningstillgångar, tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Kortfristiga skulder, skulder som förfaller till betalning senast inom ett år.

Långfristiga skulder, skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Likvida medel, kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Likviditet, är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

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

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

Fond för yttre underhåll, styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

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

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	11
Resultaträkning	18
Balansräkning	19
Kassaflödesanalys	21
Noter	22
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	30
Revisionsberättelse.....	32
Motioner.....	34
Stadgar	45





Föreningsstämma Brf City 2020

Spridningen av Coronaviruset, covid-19, och de regler som finns för större sammankomster, gör att vi i dagsläget inte kan ge er information om när vår föreningsstämma kommer äga rum.

Vi kommer dock minst 14 dagar innan stämman att dela ut en kallelse till alla samt informera på vår hemsida och våra skärmar.



BREDABLICK
FORVALTNING

BREDABLICK
FORVALTNING

BREDABLICK
FORVALTNING

BREDABLICK
FORVALTNING

Brf City 60 år

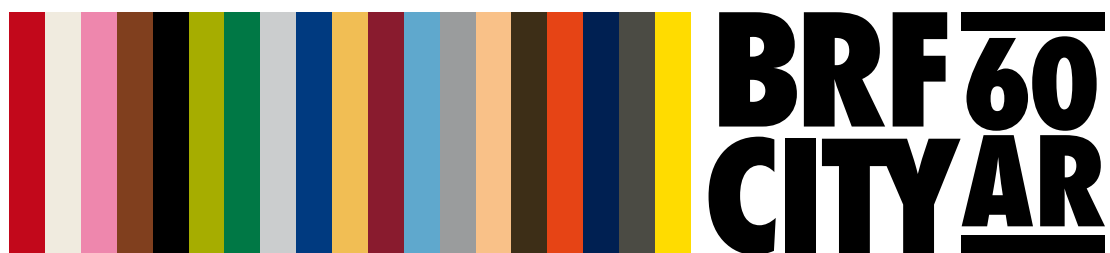
Varför firar vi 60 år 2020?

Den 17 april 1952 beslöt kommunalfullmäktige i Täby köping att göra en ny stadsdelsindelning. Den innebar bland annat ett nytt bostadsområde i Näsbydal och därför bildades den 3 oktober 1952 HSB:s i Täby Bostadsrättsförening City.

1954 gav kommunen arkitekt Sune Lindström, Vattenbyggnadsbyrån (VBB) i uppdrag att ta fram stadsplanskisser för husen i Näsbydal. I juni 1955 köpte Brf City marken i Näsbydal av HSB för 820 000 kronor och planeringen började.

1958 påbörjades bygget av de första husen och i februari 1959 flyttade de första familjerna in i hus nr 4 och sedan fylldes alla hus och våningar på under resten av året och under hela 1960. De sista invånarna flyttade in i hus nr 16 i början av februari 1961.

Under året kommer föreningen på olika sätt att uppmärksamma detta med ett antal evenemang för medlemmarna. Det blir konsert, sommarfest, Näsbydalsloppet, föreläsningar och ett julevenemang. Föreningen har tagit fram en särskild logotype för 60-årsfirandet.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Fastigheter

Föreningen består av åtta hus med sammanlagt 900 lägenheter. 68 garage, 487 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare, 24 parkeringsplatser med laddstolpar samt 21 besöksplatser. Två lekplatser, tennisbana, basketbollplan, bouleanor samt grillplats.

Fastigheternas beteckning som används vid myndighetskontakter är Näsbydal 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 vilket motsvarar Näsbydalsvägen nr 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 och 16. Garageområdets beteckning är Tibble 12:1, och övriga parkeringsplatser, Tibble 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6.

Fastigheternas totala bostadsyta är 65 486 m² samt lokaler 175 m². Byggår 1959 - 1961.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 164 600 000 kronor, varav markvärde 561 000 000 kronor.

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Resultat och ställning (tkr)

Verksamhetsår	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	39 102	38 794	38 430	38 513	38 507
Rörelseresultat	-2 873	7 635	9 114	10 113	9 688
Resultat efter finansiella poster	-4 858	5 400	7 241	8 347	7 594
Totalt eget kapital	76 424	81 282	75 881	68 640	60 293
Balansomslutning	260 292	238 616	236 360	201 542	168 482
Soliditet %	29	34	32	34	36
Likviditet %	49	124	204	36	70
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	548	548	548	548	548
Driftskostnad, kr/kvm	322	310	280	287	324
Ränta, kr/kvm	30	34	29	27	33
Underhållsfond, kr/kvm	555	673	649	638	533
Lån, kr/kvm	2 434	2 285	2 288	1 921	1 495
Sparande till underhåll, kr / kvm	159	159	190	196	164
Räntekänslighet %	4	4	4	3	3

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan d.v.s. omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder.

Sparande till underhåll visar överskott från löpande driften att använda till framtida underhåll och investeringar, d.v.s. summan av årets resultat adderat med avskrivningar och utfört planerat underhåll dividerat med bostads- och lokalarea.

Räntekänslighet visar hur mycket avgifterna behöver höjas för att täcka en räntehöjning på en procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med avgiftsintäkter.

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 – 79,5 – 83
112	12,4	4 rum och kök	97,5
16	1,8	5 rum och kök	143,5 – 144
8	0,9	6 rum och kök	141 – 153
8	0,9	7 rum och kök	171,5

Årsavgifter

Föreningens investeringar, räntekostnader och generella taxehöjningar gav en avgiftshöjning 2020 med 2%.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 181 (1 180) medlemmar.

Under året har 49 (70) lägenheter överlåtits genom försäljning och 2 (9) lägenheter har överlåtits genom arv eller gåva.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019.

Styrelse

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Yvonne Westermark	Ordförande	2020
Torkel Hardenfalk	Ledamot	2020
Gustaf Norström	Ledamot	2020
Johan Matthiessen	Ledamot	2021
Lars Granqvist	Ledamot	2021
Simon Wetterdal	Ledamot	2021
Fred Åkesson	Ledamot Utsedd av HSB Stockholm	2020

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Yvonne Westermark, Torkel Hardenfalk, Gustaf Norström samt HSB:s ledamot.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden samt fyra strategi- och utvecklingsmöten. Samtliga styrelseledamöter har deltagit i olika projektgrupper som tagit fram förslag till beslut i styrelsen och övervakat löpande projekt.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Yvonne Westermark, Torkel Hardenfalk, Johan Matthiessen och Gustaf Norström, två i förening.

Revisorer

Revisorer valda på ett år är Gunilla Lundskog och Martin Åleheim (föreningsvald revisor).

Val av distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ombud har varit styrelsen.

Valberedning

Valberedningen är vald på ett år och har bestått av Reine Jonsson (ordförande), Ulf Schyldt och Anny Lundqvist Munkbo.

Betydade händelser under året

(förutom löpande underhåll)

- Ombyggnad av hissar pågå
- Genomfört byte av takbeläggning
- Tilläggsisolering av krypvindar
- Uppdatering av brandskydd i samtliga hus
- Avvecklat systemet med värmedetektorer, se text nedan
- Justering av fasadplåtar
- Projektering påbörjad avseende byte av samlingsledningar
- Genomfört byte av passersystem och entrépartier
- Projektering av en ny lekplats
- Påbörjat arbetet med ny hemsida
- Installerat laddstolpar för elbilar
- Nya cykelställ
- Byte av vattenmätare
- Ett antal vattenskador har åtgärdats under året

Värmedetektorer

När husen i Näsbydal byggdes 1959-1961 installerades ett system med värmedetektorer i samtliga lägenheter och i samtliga rum med direktlarm till räddningstjänsten.

Husen i Näsbydal uppfyller dagens regler om brandsäkra trapphus och kan därför godtas med ett Tr2-trapphus som enda utrymningsväg. Enligt Boverkets byggregler är det trapphus med avskiljande dörrar så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas. Systemet med värmedetektorer är nu 60 år och driftsäkerheten och skyddsvärdet kan ifrågasättas. Styrelsen i HSB Brf City i Täby har därför beslutat att systemet med värmedetektorer avvecklas den 1 december 2019.

Storstockholms Brandförsvaret har i december 2018 meddelat att man inte har något att erinra mot att det automatiska brandlarmet kan avinstalleras och byggnadsnämnden i Täby kommun har informerats om beslutet. Då systemet med värmedetektorer avvecklats så har föreningen beslutat att alla lägenheter kan få nya moderna brandvarnare med en livslängd på 10 år. Avvecklingen av värmedetektorerna innebär en årlig besparing på ca 200 000 kr.

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning sker sedan 1 januari 2016 i samarbete med Bredablick Förvaltning AB. Förvaltningskontoret finns på Näsbydalsvägen 21.

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 215 116 kr och planerat underhåll för 9 859 539 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Väsentliga avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning AB

Bredablick Förvaltning AB

Telenor

Ownit Broadband AB

Office Management AB

EkoMiljö & Mark AB

Panncentralen Citys samfällighetsförening

Larm Assistans Sverige AB

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Kabel-TV

Bredband

Städavtal

Parskötsel

Fjärrvärme

Bevakning och störningsjour

Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City)

PC City är en gemensamhetsanläggning som, till lika delar, ägs av de tre bostadsrättsföreningarna Brf City, Brf Venus och Brf Jupiter 1. PC City består av panncentralens byggnader med samtliga installationer, fjärrvärmeledningar och köldbärarsystem för värmeåtervinning från höghusen i Näsbydal och Grindtorp. Styrelsen i PC City har i samråd med ägarföreningarna fastställt en långsiktig strategi för fortsatt ägande av gemensamhetsanläggningen.

Panncentralen på Grindtorpsvägen 2 producerar hetvatten för uppvärmning till de tre ägarföreningarna City, Venus och Jupiter. De gamla fjärrvärmeledningarna som var drygt 50 år har under 2016 ersatts med nya ledningar. Panncentralen har också under 2016/2017 genomgått en omfattande modernisering samt produktionssäkrats och miljösäkrats för en lång tid framöver. Anläggningen innehåller för närvarande två värmepumpar, tre biobränslepannor och en elpanna, vilket gör att hela Panncentralen är fossilfri.

Stockholm Exergi AB ansvarar från den 1 januari 2016 för driften av panncentralen. Stockholm Exergi ägs till lika delar av Fortum och Stockholms stad och hette tidigare AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.



Medlemskontakter - Information

En timme före varje styrelsemöte har det funnits tillfälle att träffa styrelsemedlemmar på Kvartersgården, Näsbydalsvägen 21, för att framföra synpunkter och få frågor besvarade.

Digitala skärmar finns i varje hus för aktuell information. www.nasbydal.se är föreningens hemsida där tvättstuga, Kvartersgården, tennisbana och motorvärmare kan bokas. Facebook är också en informell informationskanal. Citybladet, har delats ut tre gånger. I december bjöds medlemmarna in till julfest och bingo i Kvartersgården

Söndagen den 25 augusti anordnade Bredablick Förvaltning en familjedag i Parken. Förutom Bredablick sponsrades evemangent av ICA Näsbydal, HusmanHagberg och Stenungsbageriet.

Under de senaste åren har en grupp bildats som reglebundet spelar boule i Parken och vintertid spelar de inomhus i Kvartersgården. Detta är ett bra exempel på medlemsaktiviteter som sköts av medlemmarna själva och som får sponsring av föreningen.

Kommunkontakter

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

Framtida utveckling

Planering

Brf City är 60 år och en mycket aktiv förening. En lång tidsperiod kräver noggrann planering av fastigheternas tekniska kvalitet, vilket i sin tur påverkar avgifterna för boendet.

Dessa förhållanden återspeglas i föreningens långsiktiga underhållsplan. Andra viktiga faktorer för styrelsens planering är vår omvärld, såsom skatter, inflation, politiska beslut samt miljöfrågor.

Underhållsplanen

Under 2019 reviderades underhållsplanen i sin helhet. Underhållsplanen är styrelsens instrument för detaljerad dokumentation av fastigheternas kommande behov av underhåll, utifrån ett tids- och kostnadsperspektiv på lång sikt. Planerade åtgärder för perioden prissätts och utgör underlag för behovet av årliga fondavsättningar, vilket i sin tur kan påverka avgifterna för boendet. Underhållsplanen är ett styrinstrument och kan justeras efter vad verkligheten speglar och vad som framkommer vid den årliga fastighetsbesiktningen.

För 2019 uppgår föreningens sparande till framtida underhåll till 159 kr per kvadratmeter. Sparandet är ett mått på det överskott från den löpande driften som kan användas till underhållsåtgärder. Detta räknas ut genom att summera årets resultat, avskrivningar och utfört planerat underhåll och dividera summan med den totala byggnadsarean.

Föreningen har under året bytt ut fasadskruvarna i samtliga huskroppar. Arbetet uppgår till 7 678 135 kr och innebär en stor belastning på årets resultat, som på grund av detta är negativt. Arbetet är dock att anse som ett underhåll och motsvarande summa tas i anspråk från underhållsfonden, vilket innebär att föreningens balanserade resultat ökar trots årets negativa resultat. Se resultatdispositionen för förändringen av det balanserade resultatet.



Framtida projekt

Skärmtak vid entréerna

Det har visat sig att takkonstruktionen har brister, vilket medfört flera läckage. Taken behöver byggas om i sin helhet.

Området kring husen

Detta arbete kommer påbörjas först efter det att våra samlingsledningar är bytta.

Parken

Planering för en uppfräschning av Parken har inletts dessutom kommer en långsiktig plan att tas fram. Underlaget för detta arbete grundar sig till stor del på den enkätundersökning som gjordes 2014. Under våren 2020 kommer lekplatsen som första del i detta projekt att renoveras och förnyas.

Värmesystem

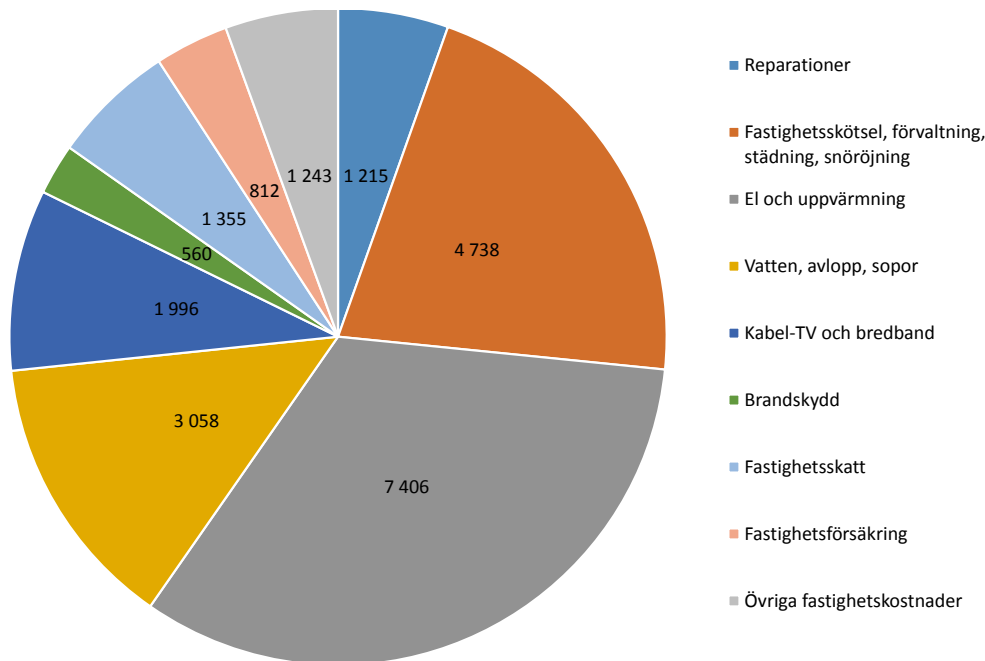
Byte av radiatorventiler, termostater och luftnipplar samt genomgång och underhåll av rörkompensatorer i samtliga hus. I samband med detta arbete kommer en besiktning av alla andra installationer att göras, det kan vara både det som föreningen har ansvar för och det som är medlemmens ansvar.

Större utförda arbeten de senaste åren

Projekt	Utförande år	Utgift i Mkr
Renovering yttertak*	2019	14,0
Hissar*	2019	27,2
Justering av fasadplåtar*	2019	7,7
Entrépartier och passersystem*	2019	7,1
Nya cykelställ	2019	0,4
Byte av vattenmätare	2019	0,6
Tvättstugor	2018	11,2
Målning entré	2018	8,3
Systematiskt brandskyddsarbete	2018	1,0
Trygghetskameror	2018	0,5
Pergola, boulebänor, solstolar	2017	0,8
Balkonger	2016	61,5
Renovering av garagetak	2015	0,6
Undercentraler	2015	3,0
Vindsförråd	2013	1,7
Fasadarbeten	2012-2013	9,0
Fönsterbyte	2011-2013	44,3
Renovering av entréer	2011	5,2
Sopsorteringsstationer	2010	5,1
Stambyte och badrum	2000-2003	109,7

* Pågående vid bokslutsdatum

Fastighetskostnader, tkr



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	4 389 920	44 176 153	27 315 412	5 400 366
Disposition enligt föreningsstämma			5 400 366	-5 400 366
Avsättning till underhållsfond		2 099 000	-2 099 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 859 539	9 859 539	
Årets resultat				-4 857 522
Vid årets slut	4 389 920	36 415 614	40 476 317	-4 857 522

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

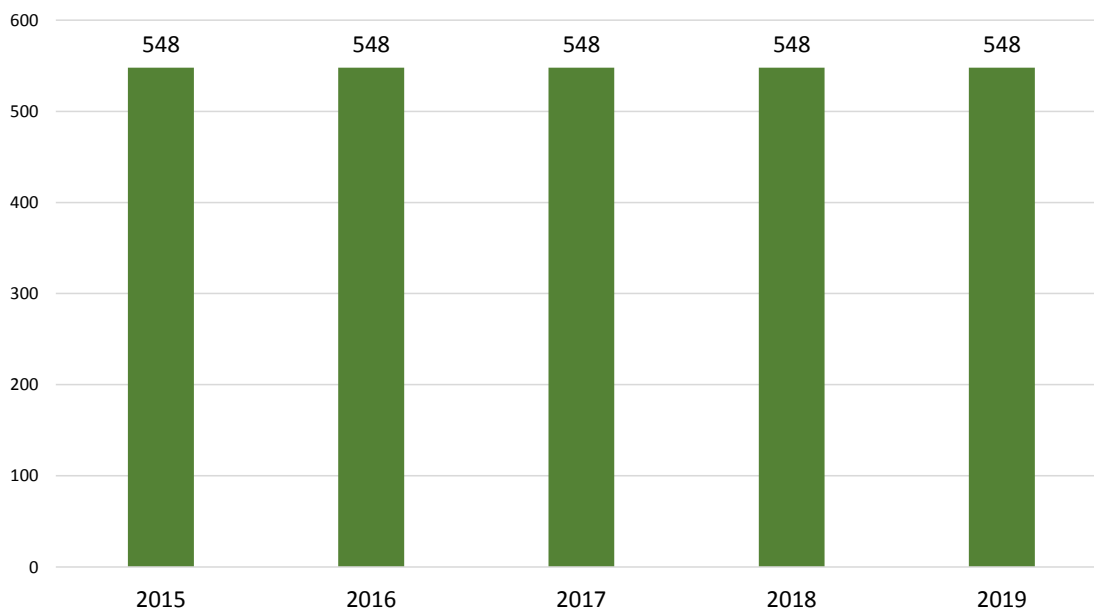
Balanserat resultat	32 715 788
Årets resultat före fondförändring	-4 857 522
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 099 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 859 539
Summa över/underskott	35 618 795
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman: Att balansera i ny räkning	35 618 795

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	38 551 464	38 415 762
Övriga rörelseintäkter	2	550 521	378 392
		39 101 985	38 794 154
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 215 116	-1 906 539
Planerat underhåll	4	-9 859 539	-534 514
Fastighetsavgift/skatt		-1 355 300	-1 267 921
Driftskostnader	5	-19 813 639	-19 097 990
Övriga externa kostnader	6	-3 132 664	-2 760 419
Personalkostnader	7	-1 135 673	-1 116 215
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-5 462 963	-4 475 865
		-41 974 894	-31 159 462
Rörelseresultat		-2 872 909	7 634 692
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	2 041	2 345
Räntekostnader	10	-1 986 654	-2 236 670
		-1 984 613	-2 234 325
Resultat efter finansiella poster		-4 857 522	5 400 366
Resultat före skatt		-4 857 522	5 400 366
Årets resultat		-4 857 522	5 400 366

Årsavgift, kr/kvm



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	198 905 005	203 862 975
Inventarier, verktyg och installationer	12	347 815	151 330
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	49 057 566	25 269 785
		248 310 386	229 284 090
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		248 310 886	229 284 590
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		102 987	120 901
Övriga fordringar		2 037 301	893 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 041 189	955 501
		3 181 477	1 970 336
Kassa och bank	15	8 799 522	7 361 012
Summa omsättningstillgångar		11 980 999	9 331 348
SUMMA TILLGÅNGAR		260 291 885	238 615 938

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 389 920	4 389 920
Underhållsfond		36 415 614	44 176 153
		40 805 534	48 566 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		40 476 317	27 315 411
Årets resultat		-4 857 522	5 400 366
		35 618 795	32 715 777
Summa eget kapital		76 424 329	81 281 850
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	159 651 594	149 826 594
		159 651 594	149 826 594
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	175 000	175 000
Checkräkningskredit	17	5 920 842	-
Leverantörsskulder		12 944 924	4 889 056
Skatteskulder		96 750	105 673
Övriga skulder		2 349 604	1 949
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 728 842	2 335 816
		24 215 962	7 507 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 291 885	238 615 938



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 872 909	7 634 692
Avskrivningar	5 462 963	4 475 865
	2 590 054	12 110 557
Erhållen ränta	2 041	2 345
Erlagd ränta	-1 986 654	-2 236 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	605 441	9 876 232
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 211 140	-426 030
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	10 787 627	-2 969 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 181 928	6 480 407
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 489 260	-18 808 723
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 489 260	-18 808 723
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	35 261 994	-
Amortering	-25 436 994	-175 000
Nyttjande av checkräkningskredit	5 920 842	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 745 842	-175 000
Årets kassaflöde	1 438 510	-12 503 316
Likvida medel vid årets början	7 361 012	19 864 328
Likvida medel vid årets slut	8 799 522	7 361 012

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter till årsredovisningen

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper balansräkningen

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom beslut på föreningsstämma.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande nyttjandeperioder tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

- Stomme, fönster och grund	100 år
- Fasad	50 år
- Tak	50 år
- Hiss	30 år
- Balkonger	50 år
- Stammar	50 år
- Undercentral	50 år

Markanläggningar 10-50 år

Inventarier 5 år

Installationer 10 år



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	35 924 257	35 922 397
Hyror, lokaler	342 964	236 781
Hyror, p-platser/garage	1 444 650	1 443 165
Hyror, kvartersgård	46 157	35 763
Hyror, förråd	793 436	777 656
Summa	38 551 464	38 415 762

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Överlåtelseavgifter	95 696	123 109
Pantsättningsavgifter	61 567	79 253
Andrahandsuthyrningsavgifter	124 190	132 626
Övriga intäkter	268 966	42 661
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	102	743
Summa	550 521	378 392

Not 3 Reparationer	2019	2018
Lokaler	34 647	20 803
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	22 852	115 266
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	32 958
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 783	94 176
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 280	35 306
VA & sanitet, installationer	160 585	166 202
Värme, installationer	58 519	220 807
Ventilation, installationer	133 375	102 525
El, installationer	77 608	35 341
Tele/TV/porttelefon, installationer	37 132	-
Hiss	28 018	8 045
Övriga installationer	17 105	66 365
Huskropp	10 025	113 094
P-platser/garage	-	2 681
Vattenskador	568 219	872 947
Klottersanering	3 608	3 360
Skadedjur	27 360	-
Övrigt	-	16 663
Summa	1 215 116	1 906 539

Not 4 Planerat underhåll	2019	2018
Lokaler	-	26 894
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	22 934	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	32 900	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	87 000	-
Tilläggsisolering vindar	674 228	-
Skyddsrum	389 581	96 500
VA installation av vattenmätare	572 374	-
Värme, installationer	-	360 486
Ventilation, installationer	215 000	-
El, installationer	58 588	-
Hiss	-	18 569
Huskropp, fasader	7 678 135	-
Huskropp, fönster	-	32 065
Markytor	128 800	-
Summa	9 859 539	534 514

Not 5 Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförvaltning	3 582 413	3 629 219
Städning	974 347	937 378
OVK	-	105 260
Besiktningkostnader	34 360	173 281
Bevakningskostnader	437 985	419 664
Snöröjning	181 251	202 490
Serviceavtal	448 506	644 045
Förbrukningsmaterial	184 309	131 605
Övriga utgifter för köpta tjänster	77 250	353 039
El	1 815 356	1 949 960
Uppvärmning	5 590 917	5 241 012
Vatten och avlopp	1 470 057	1 415 753
Avfallshantering	1 587 735	1 069 885
Fastighetsförsäkring	812 413	757 294
Systematiskt brandskyddsarbete	72 979	97 528
Brandvarnare	487 500	-
Kabel-TV	1 444 843	1 383 342
Internet	550 800	550 800
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	36 435
Telefonabonnemang installationer	60 618	-
Summa	19 813 639	19 097 990

Not 6 Övriga externa kostnader	2019	2018
Hyra av anläggningstillgångar	379 116	370 692
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	269 835	68 406
Hemsida, Citybladet och övrig medlemsinformation	566 131	420 275
Kontorsmateriel och trycksaker	5 071	3 323
Tele och post	5 672	39 443
Förvaltningskostnader	1 389 634	1 438 432
Revision	69 584	130 113
Jurist- och advokatkostnader	93 955	24 375
Bankkostnader	36 469	14 757
Stämpelskatt	201 143	-
IT-tjänster	13 252	14 221
Övriga externa tjänster	23 894	161 512
Övriga externa kostnader	4 907	870
Medlemsavgift HSB	74 001	74 000
Summa	3 132 664	2 760 419

Not 7 Personalkostnader	2019	2018
Arvoden, ersättningar och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	787 800	771 500
Föreningsvald revisor	23 700	25 150
Valberedning	75 100	72 450
Övriga arvoden	9 500	7 500
Utbildning	5 779	-
Summa	901 879	876 600
Sociala avgifter	233 795	239 615
Summa	1 135 673	1 116 215

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

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar	2019	2018
Byggnader och byggnadsinventarier	5 320 852	4 349 705
Markanläggningar	83 152	75 717
Inventarier, maskiner och installationer	58 959	50 443
Summa	5 462 963	4 475 865

Not 9 Ränteintäkter	2019	2018
Ränteintäkter hyres-/kundfordringar	2 041	2 345
Summa	2 041	2 345

Not 10 Räntekostnader	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	1 975 987	2 233 533
Räntekostnader checkräkningskredit	10 667	-
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	3 117
Summa	1 986 654	2 236 670

Not 11 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	303 507 623	282 386 533
-Mark	4 350 161	4 350 161
-Markanläggningar	757 177	757 177
	308 614 961	287 493 871
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	21 121 090
-Markanläggningar	446 034	-
	446 034	21 121 090
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	309 060 995	308 614 961
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-104 663 649	-100 313 944
-Markanläggningar	-88 337	-12 620
	-104 751 986	-100 326 564
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-5 320 852	-4 349 705
-Årets avskrivning på markanläggning	-83 152	-75 717
	-5 404 004	-4 425 422
<i>Utgående avskrivningar</i>	-110 155 990	-104 751 986
Redovisat värde	198 905 005	203 862 975
<i>Varav</i>		
Byggnader	193 523 122	198 843 974
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	1 031 722	668 840
Taxeringsvärden		
Bostäder	1 153 000 000	925 000 000
Lokaler	11 600 000	6 466 000
Totalt taxeringsvärde	1 164 600 000	931 466 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>603 600 000</i>	<i>518 863 000</i>

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	658 466	658 466
	658 466	658 466
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	255 444	-
	255 444	-
	913 910	658 466
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-507 136	-456 693
	-507 136	-456 693
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-58 959	-50 443
	-58 959	-50 443
	-566 095	-507 136
	347 815	151 330
Redovisat värde		
2019-12-31 2018-12-31		
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Vid årets början		
-Pågående nyanläggningar	25 269 785	27 582 151
	25 269 785	27 582 151
-Ökning av årets nyanläggning	23 787 781	19 310 287
-Aktivering av pågående nyanläggningar	-	-21 622 653
	23 787 781	-2 312 366
	49 057 566	25 269 785
Redovisat värdevid årets slut		
Av pågående nyanläggningar per 2019-12-31 fördelas enligt nedan:		
Hissar	27 194 613 kr	
Passersystem och entrépartier	7 146 412 kr	
Radiatorventiler och injustering	383 315 kr	
Tak	13 982 412 kr	
Samlingsledning	350 814 kr	
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	278 207	255 999
Förutbetalda kostnader	762 982	699 502
Summa	1 041 189	955 501
Not 15 Kassa och bank		
	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	8 799 522	7 255 730
Checkräkningskredit Nordea	-	105 282
Summa	8 799 522	7 361 012

Not 16 Fastighetslån

2019-12-31 2018-12-31

Fastighetslån	159 826 594	150 001 594
Summa	159 826 594	150 001 594

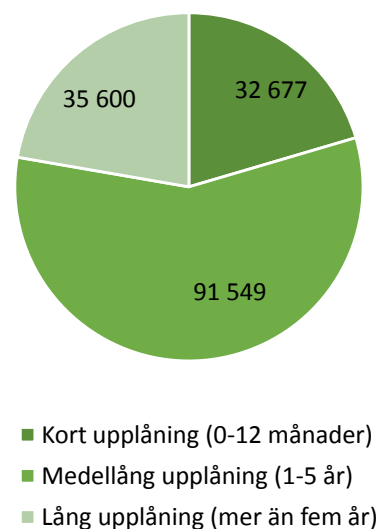
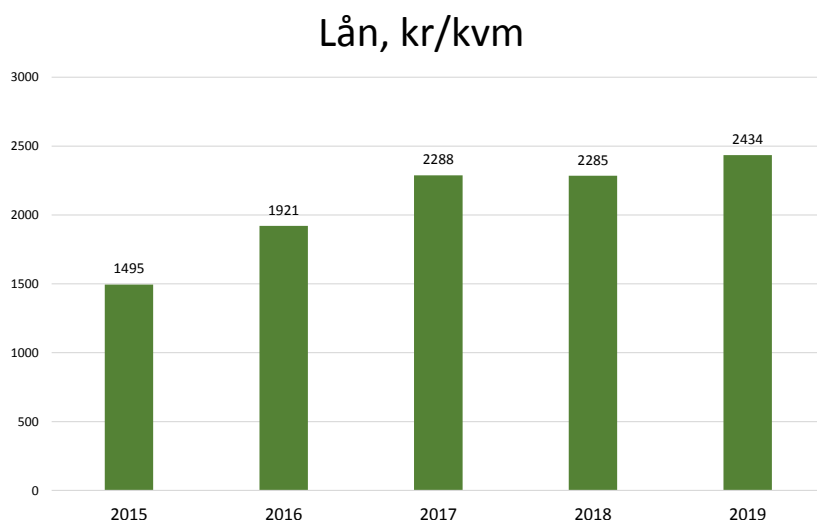
Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,09 %	2026-10-12	5 775 000	-	-175 000	5 600 000
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	3 600 000	-	-	3 600 000
Stadshypotek	1,35 %	2020-09-01	9 088 318	-	-	9 088 318
Nordea	1,02 %	2023-05-17	9 562 500	-	-	9 562 500
Nordea	0,59 %	2020-05-15	9 562 500	-	-	9 562 500
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Nordea	0,70 %	Löst	6 203 250	-	-6 203 250	-
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	0,81 %	2020-10-30	14 026 500	-	-	14 026 500
Stadshypotek	0,87 %	2021-10-30	4 911 682	-	-	4 911 682
Nordea	0,70 %	Löst	7 450 000	-	-7 450 000	-
Nordea	1,15 %	2021-08-18	13 038 100	-	-	13 038 100
Nordea	0,75 %	Löst	11 608 744	-	-11 608 744	-
Stadshypotek	2,13 %	2025-03-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea	1,40 %	2021-02-10	5 275 000	-	-	5 275 000
Nordea	1,02 %	2023-04-19	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	2,10 %	2025-10-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Nordea	0,77 %	2022-11-16	-	21 608 744	-	21 608 744
Nordea	0,93 %	2023-12-20	-	13 653 250	-	13 653 250
Summa			150 001 594	35 261 994	-25 436 994	159 826 594

Not 17 Checkräkningskredit

2019-12-31 2018-12-31

Beviljad kreditlimit	6 000 000	6 000 000
Outnyttjad del	-79 158	-6 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	5 920 842	-

Förfall lån (tkr)



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2019-12-31 2018-12-31

Upplupna räntekostnader	213 099	210 019
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1 904 885	1 788 377
Upplupna revisionsarvoden	70 615	125 000
Upplupna driftkostnader	540 243	212 420
	2 728 842	2 335 816

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser 2019-12-31 2018-12-31
Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar	166 679 300	156 679 300
Summa ställda säkerheter	166 679 300	156 679 300

Eventalförpliktelser
Eventalförpliktelser

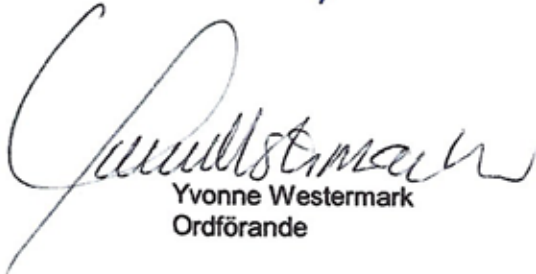
Övriga eventalförpliktelser	22 000 000	22 000 000
Summa eventalförpliktelser	22 000 000	22 000 000

Brf City har efter styrelsebeslut 2014 gått i borgen såsom för egen skuld intill ett högsta belopp av 22 000 000 kr för Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City) samtliga nuvarande och blivande förpliktelser gentemot Stockholm Exergi AB. Detta med anledning av att PC City tecknat avtal med Stockholm Exergi AB, dels avtal rörande leverans av fjärrvärme, dels avtal rörande nyttjanderätt till värmeproduktionsanläggningar, dels avtal rörande vissa investeringar i dessa anläggningar. Likalydande borgensåtaganden har träffats av Brf Jupiter och Brf Venus som är de två andra delägarna till PC City tillsammans med Brf City.



Underskrifter

Täby den 12/3 2020



Yvonne Westermark
Ordförande



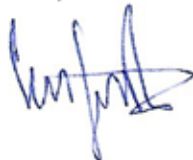
Torkel Hardenfalk
Vice ordförande



Gustaf Norström
Ledamot



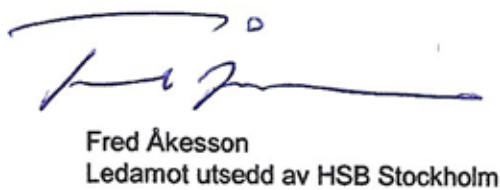
Johan Matthiessen
Ledamot



Lars Granqvist
Ledamot

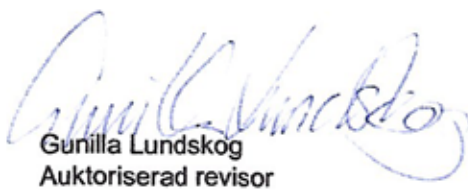


Simon Wetterdal
Ledamot

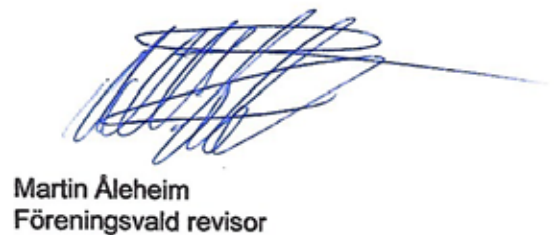


Fred Åkesson
Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2020



Gunilla Lundskog
Auktoriserad revisor



Martin Åleheim
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening City i Täby
Org.nr. 716000-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening City i Täby för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

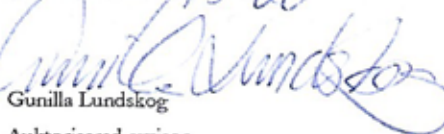
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/3-20



Gunilla Lundskog

Auktoriserad revisor

Täby den 14/3-20



Martja Aleheira

Förtroendevald revisor

Motioner

Medlem, som önskar att ett visst ärende behandlas på föreningsstämman den 28 april ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

Åtta motioner har inkommit till styrelsen.



Motion nr 1

Till
Styrelsen för Bfr City Näsbydal

Motion till Årsmötet 2020

Flytta tid för borring med mera på lördagar

Vi har nu bott i Näsbydal i ett och ett halvt år och upptäcker att tid för störande ljud på lördagar borde ändras på. De flesta vill nog inte vakna en lördagsmorgon kl 08.00 med att grannen borrar för fullt. Likaså är de flera som har svårt att hålla stopptiden kl 15.00. **Vårt förslag är att man skjuter på tiden på lördagar till 10.00-17.00.**

Agneta och Stig Cedervall
Näsbydalsvägen 4, 4 tr

Styrelsens yttrande:

Flera medlemmar har tidigare påpekat detta och om man inte sover så vill man kanske avnjuta sin frukost i lugn och ro.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.

Motion nr 2

Motion till Brf Citys årsstämma 2020 angående föreningens parkeringspolicy

Bakgrund

Efter att ha skaffat min första bil under hösten insåg jag att det tidvis är svårt att få plats längs gatan varpå jag bad Bredablick om att få hyra en parkeringsplats men fick veta att kötiden är 11 månader.

I vår förening finns 579 p-platser till 900 lägenheter, vilket blir 0,6 platser per lägenhet. Storstugan, Farmen och Volten har drygt 1,2 platser per lägenhet. Jupiter verkar ha 1 plats per lägenhet (Venus hittade jag ingen siffra för). Av Täbys storföreningar är vi förmodligen den med minst antal egna platser. Å andra sidan har vi ett stort antal platser på kommunal gatumark.

Det är självklart positivt för föreningens ekonomi att samtliga av våra platser är uthyrda, men eftersom det finns färre platser än lägenheter är det viktigt att fördelningen är rättvis och transparent. Nu när dessutom efterfrågan är högre än tillgången kan det vara lägligt att se över och tydliggöra föreningens parkeringspolicy.

Många föreningar har en parkeringspolicy på sin hemsida, något som även vi borde ha. Nedan är några förslag på regler som policyn kan innehålla:

- Max en (1) plats per lägenhet, med normal hyra och normala kontraktsvillkor.
- Om en bostadsrättsinnehavare äger fler fordon kan extraplats hyras i mån av plats, men med förhöjd hyra (tex dubbel) och kort uppsägningstid (tex 1 månad).
- Vid kö prioriteras de som inte har någon plats alls.
- Vid längre köbildning (t ex 6 månader) kan de som hyr flera platser få sina extraplats uppsagda för att ge plats åt de som inte har någon plats alls.
- Endast fordon som tillhör medlemmar i föreningen får parkeras på hyrda platser.
- MC-fordon och elbilar har speciellt designerade platser.
- Platserna är endast avsedda för personbilar, ej husvagnar, husbilar, släp, lätta lastbilar, minibussar etc.
- Parkeringsplatserna får ej användas som uppställningsplats, dvs fordonet måste vara i körbart skick och får ej vara avställt.
- Eventuellt kan garagen tillåtas att användas som uppställningsplatser samt även tillåta andra fordon än personbilar (Jag tror tex Jupiter har en speciell husvagnsparkering).

Målet med policyn bör vara att se till så att så många medlemmar som möjligt ges möjlighet att hyra en plats samtidigt som så många platser som möjligt är uthyrda.

Eventuellt bör även hyran för garage och parkeringsplatser ses över och höjas i samband med kommande avgiftshöjningar.

Förslag till beslut

Jag föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag:

1. Att med ovan punkter och mål i beaktning ta fram en parkeringspolicy alternativt se över vår befintliga parkeringspolicy om en sådan redan existerar.
2. Att göra vår parkeringspolicy tillgänglig för alla medlemmar genom förslagsvis hemsidan (de som saknar tillgång till internet kan få hämta ut policyn på papper hos förvaltningskontoret).

Täby den 29 januari 2020
Henrik Wretenfeldt
Näsbydalsvägen 12 lgh 1307 (558)

Styrelsens yttrande:

Förening har idag en parkeringspolicy som finns tillgänglig för de medlemmar som hyr P-plats och garage. Policyn finns idag att tillgå hos förvaltningen men kan självfallet läggas ut på hemsidan. Flera av de föreslagna reglerna finns redan i den aktuella policyn. Att ändra reglerna helt enligt motionens förslag ser styrelsen inget behov av i dagsläget. En översyn av reglerna kommer dock att ske under 2020.

Styrelsen föreslår att stämman avslår punkt nr 1 i motionen.
Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker punkt nr 2 i motionen.

Motion nr 3

Bakgrund:

Uteplatsen vid grillarna och Boulebanan saknar tak.

Vid nyttjande av uteplatsen har man ingen plats som skyddar mot sol och regn.

Förslag på åtgärd:

1. Täcka en del av uteplatsen med lämplig duk för ändamålet, typ segelduk eller liknande för att höja nyttjandegraden och trivseln.
2. Täcka en del av uteplatsen med fast tak.

Yrkande:

1. Att styrelsen undersöker om det krävs bygglov och om det är möjligt att införskaffa segelduk eller liknande för att fästa i befintlig stomme.
2. Att styrelsen ansöker om bygglov och och anlitar entreprenör för att bygga ett permanent tak.

Med vänlig hälsning

Bengt Lundgren i hus nr 8 .

Styrelsens yttrande:

En fastighets byggrätt definieras av den detaljplan med bestämmelser som gäller för fastigheten. Kommen har tidigare meddelat att det inte finns någon ytterligare byggrätt på föreningens fastigheter. Att sätta upp ett taksegel/solsegel på befintlig konstruktion skulle medföra en kraftig förstärkning och ombyggnad av den nuvarande konstruktionen till en betydande kostnad. Ett alternativ till taksegel/solsegel är att i anslutning till uteplatsen på prov sätt upp ett par stora parasoller.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 4

Sista bokningsbara passet i tvättstugorna är kl 21-23. Med efterföljande torktid på en timme innebär det att maskiner ofta är igång fram till kl 24 (ibland ännu längre). Jag föreslår att sista bokningsbara passet istället är 19-21, med torktid fram till 22. Vi som bor ovanför tvättstugorna hör maskinerna ganska tydligt även om man inte bor direkt ovanför på plan 1 (själv bor jag på plan 2). Jag tycker att det är rimligt att man som boende ska kunna förvänta sig att ingen kör störande maskiner efter kl 22, vare sig det är t.ex. dammsugare i lägenhet eller maskiner i tvättstugan.

Med vänliga hälsningar
Anders Appelros
Näsbydalsv. 8
070-6705887

Styrelsens yttrande:

Flera medlemmar har tidigare påpekat detta med störande ljud från tvättstugorna. Vissa ljuddämpande åtgärder har vidtagits, men har inte uppvisat tillfredställande resultat.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.

Motion nr 5

Angående automatisk dörröppnare på ytterdörrar

Vi ser dagligen äldre kämpa med att öppna ytterdörren, vi ser föräldrar med barnvagnar som med svårighet puttar fram vagnen för att öppna dörren, och sedan ser vi oss andra kämpa när vi bär på kassar, sopor o.d. i handen. En olyckshändelse försvårar ytterligare förmågan att öppna dörren.

Vi vill därför föreslå att befintlig dörröppnare kopplas till upplåsningknappen resp. porttelefonen, för att därigenom uppnå smidigare in- och utpassage för samtliga.

Täby 2020-01-29



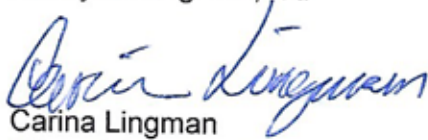
Bibbi Holmström
Näsbydalsvägen 14, 12 tr



Tom Kjellstrand
Näsbydalsvägen 14, 7 tr



Agneta Molin
Näsbydalsvägen 4, 2 tr



Carina Lingman
Näsbydalsvägen 4, 2 tr

Bibbi Holmström 0703711169



Kurt-Mattinson nr 2, 11 tr

Lasse Olausson

Lars-Erik Olausson, 10, 5 tr

Styrelsens yttrande:

Idag har de medlemmar som har behov av automatisk dörröppning möjlighet att ansöka om en fjärrkontroll hos kommunens biståndshandläggare. Att ha en tryckknapp som öppnar dörren automatiskt för alla leder idag till en ny kostsam investering och omfattande servicebehov. Skaderisken ökar dessutom för den som kommer utifrån när dörren plötsligt slås upp. Styrelsen anser att dagens dörröppningsautomatik håller den standard som är vanligt i entrédörrar till flerfamiljshus.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 6

Lägenhetsförråd

Då det är stor brist på förråd föreslår vi att befintliga stora förråd eller andra lediga ytor byggs om till mindre förråd.

Täby 2020-01-29



Bibbi Holmström
Näsbydalsvägen 14, 12 tr



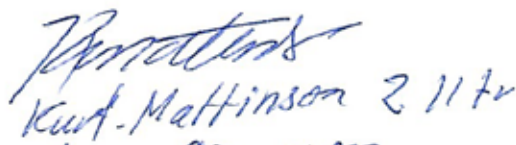
Tom Kjellstrand
Näsbydalsvägen 14, 7 tr



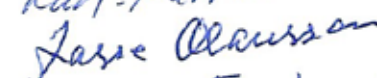
Agneta Molin
Näsbydalsvägen 4, 2 tr



Carina Lingman
Näsbydalsvägen 4, 2 tr



Kurt Mattinson 2 11 tr



Lars-Erik Olavsson, 10, 5 tr

Bibbi Holmström

0703711169

Styrelsens yttrande:

I föreningens hus finns det idag få oanvända ytor att bygga om till förråd. Styrelsen kommer dock att se över möjligheten att använda dessa till nya förråd.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.

Motion nr 7

Demokratin i föreningen måste bli mer transparent och medlemmarna få mer inflytande över den demokratiska processen.

Idag fungerar föreningsdemokratin så att medlemmarna (valmanskåren) väljer en styrelse (regeringen), som i vår förening sedan tycker att de fått ett förtroende, inblanka, och anser att de sedan kan styra och ställa som de anser vara bäst.

Medlemmarna har möjlighet att påverka genom att skriva motioner och komma med andra typer av förslag. Dessa måste ha inkommit minst 3 månader innan årsmötet för att styrelsen ska ha möjlighet att redovisa dem.

Samma borde gälla för styrelsens initiativ och förslag i form av propositioner, som borde redovisas för medlemmarna under motsvarande remisstid som medlemmarnas motioner. Så att medlemmarna har möjlighet att reagera på styrelsens propositioner, förslag.

I föreningen har vi ingen motsvarighet eller forum typ riksdag där olika frågor kan debatteras. Risker är stora att vår föreningsdemokrati blir toppstyrd.

Genom åren har vi sett tråkiga resultat på detta genom dåliga upphandlingar och bristfällig kontroll.. Exempelvis hissarna, fasaderna, fönsterbytena, uppvärmningen, föreningsgården, den bristfälliga administrationen av medlemmarnas kapitaltillskott, som gör att vi kan förlora tusentals kronor vid försäljningen av våra lägenheter.

Föreslår att föreningsgården och hemsidan ställs till förfogande för de som vill diskutera demokratin i föreningen och andra frågor som kan få vår förening att blomstra i stället för att vissna och hjälpa styrelsen att fatta väl förankrade beslut som kan stärka vår ekonomi i stället för att dränera den.

Rolf Svensson

Styrelsens yttrande:

Styrelsen är i lagens mening fastighetsägare och straffskyldig om man bryter mot olika lagregler gällande föreningens fastigheter och skötsel. Föreningsstämman väljer varje år en styrelse för att sköta den löpande förvaltningen. Att hänskjuta alla frågor till medlemmarna innebär då att styrelsen inte tar sitt lagstadgade ansvar. Föreningen har nästan 1 200 medlemmar och om dessa skulle yttra sig i alla frågor så går det inte att bedriva ett effektivt förvaltningsarbete.

Idag ges alla medlemmar möjlighet att komma till Kvartersgården och före varje styrelsemöte komma med frågor och synpunkter. I övrigt är styrelsen tillgängliga för frågor och synpunkter som inte ska tas om hand av föreningens förvaltningsbolag.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 8

Angående uppsättande av odlingslådor samt anordnande av ett stycke blomsteräng

Inom vårt parkområde och med minimala rabatter finns inga blommor för bin eller andra pollinerande insekter eller till glädje för oss boende. Gräsmattan klipptes trots torka ett antal gånger och inga blommor fanns i gräsmattan.

Det borde därför till glädje för boende och bin iordningställas ett område blomsteräng samt odlingslådor som intresserade boende får ansvara för.

Jag yrkar därför att stämman beslutar

att ett område eller del av nuvarande gräsmattan iordningställs som äng för att främja bin och andra pollinerande insekters överlevnad

att odlingslådor iordningsställs med ekologisk jord för ge intresserade boende möjlighet till egna mindre odling av örter, blommor, sallad mm

att en trädgårdgrupp inrättas för intresserade boende som även kan ansvara för odlingslådorna

Täby den 31 januari 2020
Inger Berntsson Forsberg

Styrelsens yttrande:

Styrelsen är positiv till medlemmar som har engagemang i området och uppmunt-
rar gärna till olika medlemsaktiviteter. De medlemmar som tillsammans vill utveckla
området är alltid välkomna med konkreta förslag och presentera en budget.
Föreningen har idag inte som ändamål att främja bin och andra pollinerande
insekters överlevnad, varför vi föreslår att motionsställaren bildar en grupp kring
dessa frågor och presenterar ett förslag för styrelsen.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.



**HSB NORMALSTADGAR 2011 FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING CITY I TÄBY**



HSB – där möjligheterna bor

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål.....	4
§ 3 Samverkan	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 5 Rätt till medlemskap.....	4
Juridiska personer	4
§ 6 Andelsförvärv	4
§ 7 Familjerättsliga förvärv.....	4
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	4
§ 9 Prövning av medlemskap	5
§ 10 Nekat medlemskap.....	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Insats och årsavgift	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.....	5
FÖRENINGSSTÄMMAN.....	6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning	6
§ 14 Föreningsstämma	6
§ 15 Motioner	6
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	6
§ 17 Dagordning	6
Ordinarie föreningsstämma	6
Extra föreningsstämma	7
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	7
§ 19 Röstning.....	7
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma	7
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	7
§ 21 Styrelse	7
§ 22 Konstituering och firmateckning	7
§ 23 Beslutsförhet	7
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	7
§ 25 Revisorer.....	8

§ 26 Valberedning	8
FONDERING OCH UNDERHÅLL	8
§ 27 Framtida underhåll och yttre fond	8
§ 28 Underhållsplan	8
§ 29 Över- och underskott	8
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR.....	8
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	8
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar	8
Till lägenheten hör bland annat:	9
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	9
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	10
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	10
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet	10
§ 36 Avhjälpan av brist	10
§ 37 Ingrepp i lägenhet	10
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	10
§ 39 Tillträde till lägenheten	10
§ 40 Andrahandsupplåtelse.....	11
§ 41 Inrymma utomstående.....	11
§ 42 Ändamål med bostadsrätten.....	11
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	11
§ 44 Förverkandegrunder.....	11
Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	12
§ 45 Vissa meddelanden	13
SÄRSKILDA BESLUT	13
§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	13
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	13
§ 48 Utträde ur HSB	14
§ 49 Upplösning.....	14

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening City i Täby. Styrelsen har sitt säte i Täby.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte, gåva, arv, testamente och bodelning.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som:

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

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person beviljas medlemskap endast efter beslut av föreningsstämma om inte annat anges i lag.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om återstående andelar i bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. Högst fyra personer kan förvärva en bostadsrätt tillsammans. Minsta ägarandel vid alla slag av överlåtelser är 10 procent.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas 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 tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvat skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan två år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska tillsammans med övriga intäkter täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet samt framtida underhåll i enlighet med § 27. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för

underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiften storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år.

Avgift tas ut i förskott som ett årligt engångsbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen lämna årsredovisningen till revisorerna.

Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorerernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter val av styrelseledamöter
17. presentation av HSB-ledamot
18. beslut om antal revisorer
19. val av revisor/er
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning
22. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast sex veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsföret

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund efter godkännande av bostadsrättsföreningen, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av valberedningen till ordförande. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 31 Framtida underhåll och yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. För detta ska styrelsen upprätta en underhållsplan. Styrelsen ska varje år tillse att bostadsrättsföreningens egendom besiktas i enlighet med underhållsplanen och därefter uppdatera densamma. Bostadsrättsföreningens underhåll säkerställs genom komponentavskrivning tillsammans med erforderlig avsättning till fond för yttre underhåll.

Inom bostadsrättsföreningen ska finnas en fond för yttre underhåll för den del av framtida underhåll som inte täcks av komponentavskrivning.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

§ 29 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum. Detta ska efter åtgärd dokumenteras genom våtrumscertifikat.
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning samt vara av föreningen godkänd design
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i

- lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
 10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
 11. eldstäder och braskaminer
 12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
 13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
 14. brandvarnare
 15. elektrisk golvvärme och handduktork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgelsebestämmelse eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)

2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation
5. i förekommande fall brevlåda och postbox.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpan av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans

egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas 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 avvikelser 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 innehåses 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 bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp

bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen

7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

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

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar

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

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsföreningar

§ 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.

