

Brf City Näsbydal

Årsredovisning 2020



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 panter, 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 2020-01-01 - 2020-12-31.



Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	11
Resultaträkning	18
Balansräkning	19
Kassaflödesanalys	21
Noter	22
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.....	30
Revisionsberättelse.....	32
Motioner.....	34
Stadgar	49

Föreningsstämma Brf City 2021

Spridningen av Coronaviruset, covid-19, fortsätter och med de regler som finns för större sammankomster, kan inte vår föreningsstämma genomföras på vanligt sätt. Stämman kommer att genomföras tisdagen den 13 april 2021 genom poströstning.

Senast 14 dagar innan stämman delas kallelse och årsredovisning ut till alla medlemmar.





Brf City 60 år

De under året planerade evenemangen för medlemmarna kunde tyvärr inte genomföras. När läget med Covid-19 förändras kommer en inbjudan till firande. Jubileumsboken som tagits fram till alla medlemmar finns att hämta som en gåva från föreningen.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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, basketbollsplan, boulebanor 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. (Total markareal är 37 738 m²). Garageområdets beteckning är Tibble 12:1, och övriga parkeringsplatser, Tibble 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6. (Total markareal är 13 943 m²).

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	39 713	39 102	38 794	38 430	38 513
Rörelseresultat	3 235	-2 873	7 635	9 114	10 113
Resultat efter finansiella poster	928	-4 858	5 400	7 241	8 347
Totalt eget kapital	77 353	76 424	81 282	75 881	68 640
Balansomslutning	257 465	260 292	238 616	236 360	201 542
Soliditet %	30	29	34	32	34
Likviditet %	138	49	124	204	36
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	560	548	548	548	548
Driftskostnad, kr/kvm	320	322	310	280	287
Ränta, kr/kvm	35	30	34	29	27
Underhållsfond, kr/kvm	531	555	673	649	638
Lån, kr/kvm	2 660	2 434	2 285	2 288	1 921
Sparande till underhåll, kr / kvm	162	159	159	190	196
Räntekänslighet %	5	4	4	4	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 kök	35
120	13,3	1 rum och kök	48,5
240	26,7	2 rum och kök	62 – 62,5 – 63,5
336	37,3	3 rum och kök	67 – 79,5 – 83
112	12,4	4 rum och kök	97,5
16	1,8	5 rum och kök	143,5 – 144
8	0,9	6 rum och kök	141 – 153
8	0,9	7 rum och kök	171,5

Årsavgifter

Föreningens investeringar, räntekostnader och generella taxehöjningar gav en avgiftshöjning 2021 med 2%.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1178 (1 181) medlemmar.

Under året har 65 (49) lägenheter överlåtits genom försäljning och 1 (2) lägenhet har överlåtits genom arv eller gåva.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020 genom poströstning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Yvonne Westermark	Ordförande	2022
Torkel Hardenfalk	Ledamot	2022
Gustaf Norström	Ledamot	2022
Johan Matthiessen	Ledamot	2021
Simon Wetterdal	Ledamot	2021
Camilla Sköld	Ledamot	2022
Fred Åkesson	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Matthiessen och Simon Wetterdal samt HSB:s ledamot.

Lars Granqvist, lämnade styrelsen på egen begäran juli 2020.

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.

Betydande händelser under året

(förutom löpande underhåll)

- Uppdatering av brandskydd i samtliga hus
- Påbörjat byte av rörstammar under samtliga hus
- Genomfört byte av passersystem och entrépartier
- Ny lekplats i ordningsställd
- Odlingslådor har anlagts
- Staket runt inre Parken samt vid miljöstationerna
- Ny hemsida
- Renovering av skärmtak över entréerna
- Installerat Elysatorer för renare vatten i samtliga undercentraler
- Installerat nya dörrar samt dörrautomatik i alla tvättstugor
- Påbörjat installation av dörrautomatik i huvudentréer
- Gjort förstudie fastighetsel

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning samt städning sker i samarbete med Bredablick Förvaltning AB. Förvaltningskontoret finns på Näsbydalsvägen 21.

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 424 755 kr och planerat underhåll för 3 035 346 kr.

Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Väsentliga avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Telenor	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
EkoMiljö & Mark AB	Parkskötsel
Panncentralen Citys samfällighetsförening	Fjärrvärme
Larm Assistans Sverige AB	Bevakning och störningsjour

Omförhandlingar av avtal har gett följande besparingar

	Besparing i kr/år
Kabel-tv/bredband	772 200
Egain	25 044
Entrémattor	17 750
Hissbesiktning	24 400
EI	60 000
Totalt	899 394

Denna besparing motsvarar ca 2% avgiftshöjning

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 Plutovägen 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, med några få undantag på grund av Covid-19, har det funnits möjlighet att träffa styrelsemedlemmar utanför Kvartersgården, 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 var också en informationskanal. Citybladet har delats ut tre gånger samt ett extra Cityblad med information.

Den traditionella familjedagen i Parken kunde inte genomföras. Istället anordnades en invigning av den nya lekparken och ett dop av Stora Skeppet. Det var mycket populärt och evenemanget sponsrades av ICA Näsbydal.

Under året har våra boulespelare fortsatt sitt regelbundna spelande långt in i december, detta är ett exempel på vad som kan göras trots Covid-19.

En ny grupp för odlingsintresserade startade under sensommaren, alla i gruppen har fått möjlighet att låna en odlingslåda.

Kommunkontakter

Styrelsen har träffat kommunens högsta ledning och i samband med detta möte presenterades ett omfattande material som visar på de brister som finns i vårt närområde. Detta har tyvärr inte i dagsläget visat sig ge någon aktivitet från kommunen. Under kommande år kommer styrelsen att på nytt att lyfta dessa frågor.

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 2020 uppgår föreningens sparande till framtida underhåll till 162 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.



Framtida projekt

Området kring husen

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

Parken

Fortsatt utveckling av Parken både avseende växter och aktiviteter samt belysning.

EI

Genomgång av fastighetsel.

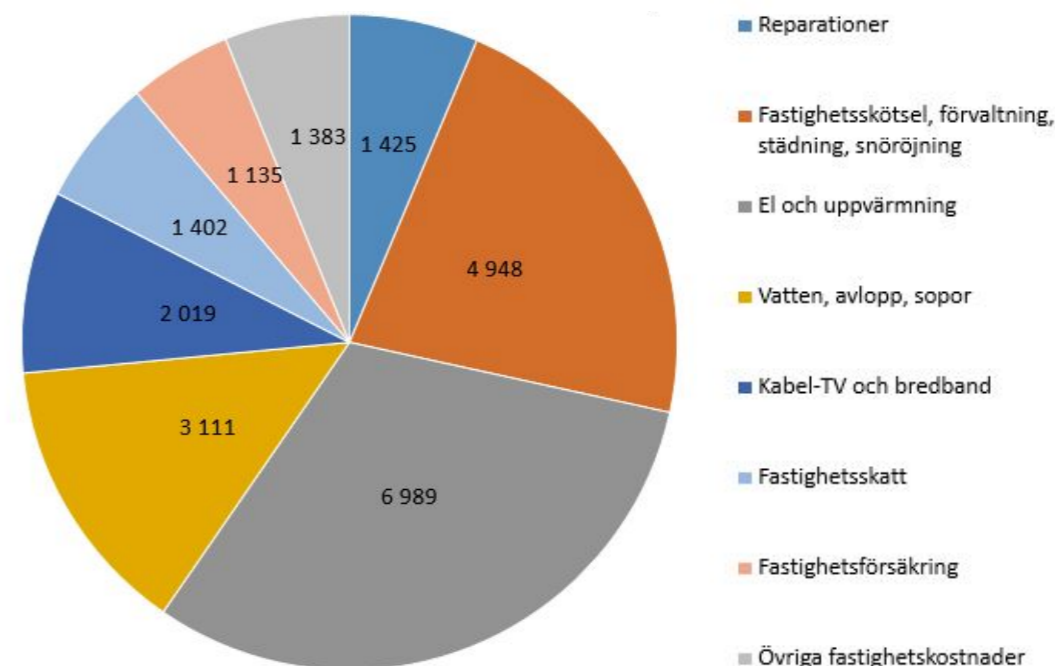
Värmesystem

Byte av radiatorventiler, termostater och luftnippel 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
Passersystem och entrépartier	2020	7,9
Lekplats	2020	2,9
Staket runt inre Parken	2020	0,3
Renovering av skärmtak entréer	2020	0,9
Elysatorer i undercentraler	2020	0,9
Nya dörrar och dörrautomatik i tvättstugor	2020	0,8
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, boulebanor, 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

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	36 415 614	40 476 317	-4 857 522
Disposition enligt föreningsstämma			-4 857 522	4 857 522
Avsättning till underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 035 346	3 035 346	
Årets resultat				928 222
Vid årets slut	4 389 920	34 880 268	37 154 141	928 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

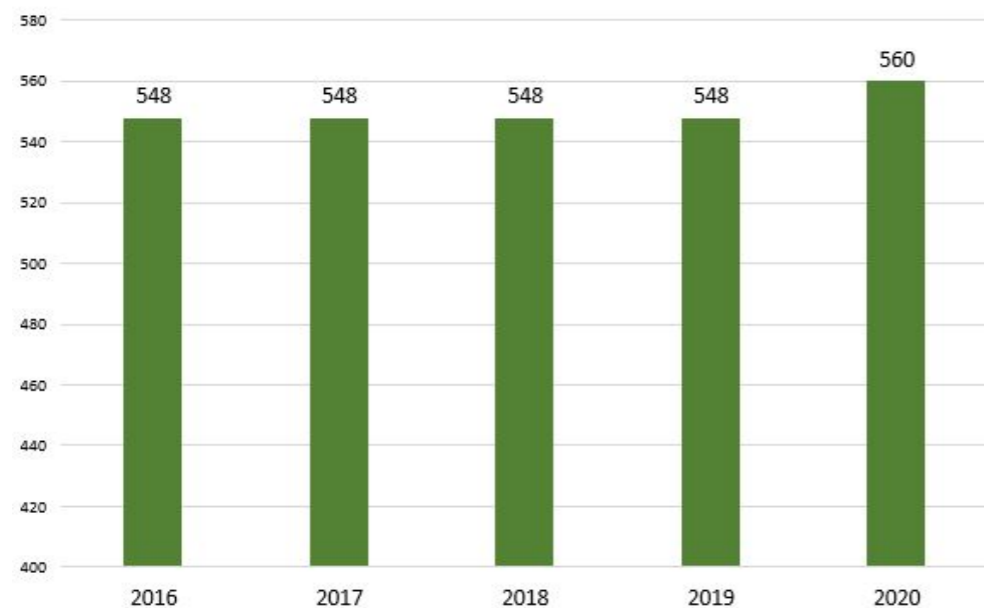
Balanserat resultat	35 618 795
Årets resultat före fondförändring	928 222
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 035 346
Summa över/underskott	38 082 363
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	38 082 363

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	39 297 445	38 551 464
Övriga rörelseintäkter	2	415 957	550 521
		39 713 402	39 101 985
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 424 755	-1 215 116
Planerat underhåll	4	-3 035 346	-9 859 539
Fastighetsavgift/skatt		-1 402 100	-1 355 300
Driftskostnader	5	-19 584 291	-19 813 639
Övriga externa kostnader	6	-3 198 180	-3 132 664
Personalkostnader	7	-1 130 960	-1 135 673
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-6 703 175	-5 462 963
		-36 478 807	-41 974 894
Rörelseresultat		3 234 595	-2 872 909
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	3 084	2 041
Räntekostnader	10	-2 309 457	-1 986 654
		-2 306 373	-1 984 613
Resultat efter finansiella poster		928 222	-4 857 522
Resultat före skatt		928 222	-4 857 522
Årets resultat		928 222	-4 857 522

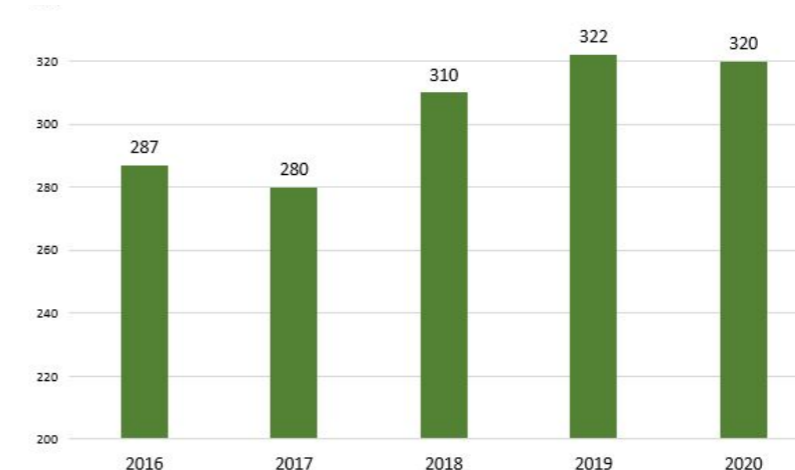
Årsavgift, kr/kvm



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	243 779 835	198 905 005
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 346 013	347 815
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	1 351 993	49 057 566
		249 477 841	248 310 386
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		249 478 341	248 310 886
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		116 186	102 987
Övriga fordringar		521 670	2 037 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	904 846	1 041 189
		1 542 702	3 181 477
Kassa och bank	15	6 444 155	8 799 522
Summa omsättningstillgångar		7 986 857	11 980 999
SUMMA TILLGÅNGAR		257 465 198	260 291 885

Driftkostnader, kr/kvm



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 389 920	4 389 920
Underhållsfond		34 880 268	36 415 614
		39 270 188	40 805 534
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		37 154 141	40 476 317
Årets resultat		928 222	-4 857 522
		38 082 363	35 618 795
Summa eget kapital		77 352 551	76 424 329
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	174 336 330	159 651 594
		174 336 330	159 651 594
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16	315 264	175 000
Checkräkningskredit	17	-	5 920 842
Leverantörsskulder		2 114 132	12 944 924
Depositioner		9 000	-
Skatteskulder		143 546	96 750
Övriga skulder		270 079	2 349 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 924 296	2 728 842
		5 776 317	24 215 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 465 198	260 291 885

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 234 595	-2 872 909
Avskrivningar	6 703 175	5 462 963
	9 937 770	2 590 054
Erhållen ränta	3 084	2 041
Erlagd ränta	-2 309 457	-1 986 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	7 631 397	605 441
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 638 774	-1 211 140
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-12 659 066	10 787 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 388 895	10 181 928
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 870 630	-24 489 260
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 870 630	-24 489 260
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	47 677 318	35 261 994
Amortering av låneskulder	-32 852 318	-25 436 994
Nyttjande av checkräkningskredit	-5 920 842	5 920 842
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 904 158	15 745 842
Årets kassaflöde	-2 355 367	1 438 510
Likvida medel vid årets början	8 799 522	7 361 012
Likvida medel vid årets slut	6 444 155	8 799 522

(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	30-50 år
- Hiss	20-30 år
- Balkonger	50 år
- Stammar	50 år
- Undercentral	50 år
- Passersystem och entrépartier	30 år

Markanläggningar	10-50 år
Inventarier	5-20 år
Installationer	10 år



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	36 691 553	35 924 257
Hyror, lokaler	368 945	342 964
Hyror, p-platser/garage	1 445 857	1 444 650
Hyror, kvartersgård	9 815	46 157
Hyror, förråd	781 275	793 436
Summa	39 297 445	38 551 464

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Överlåtelseavgifter	125 182	95 696
Pantsättningsavgifter	59 813	61 567
Andrahandsuthyrningsavgifter	155 572	124 190
Övriga intäkter	75 561	268 966
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-171	102
Summa	415 957	550 521

Not 3 Reparationer	2020	2019
Lokaler	28 937	34 647
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	52 733	22 852
Armaturer, gemensamma utrymmen	45 687	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 100	28 783
Övrigt, gemensamma utrymmen	78 666	7 280
VA & sanitet, installationer	104 399	160 585
Värme, installationer	59 933	58 519
Ventilation, installationer	57 474	133 375
El, installationer	238 841	77 608
Tele/TV/porttelefon, installationer	20 895	37 132
Hiss	46 229	28 018
Övriga installationer	83 617	17 105
Huskropp	-	10 025
Markytor	4 157	-
Vattenskador	531 057	568 220
Klottersanering	1 655	3 608
Skadedjur	33 375	27 360
Summa	1 424 755	1 215 116

Not 4 Planerat underhåll	2020	2019
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	22 934
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	32 900
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	87 000
Tilläggsisolering vindar	-	674 228
Skyddsrum	-	389 581
Vitvaror kvartersgården	12 757	-
VA, installation av vattenmätare	-	572 374
Ventilation, installationer	252 260	215 000
El, installationer	-	58 588
Huskropp, tak	976 435	-
Huskropp, fasader	1 378 995	7 678 135
Huskropp, balkonger	414 899	-
Markytor	-	128 800
Summa	3 035 346	9 859 539

Not 5 Driftskostnader	2020	2019
Fastighetsförvaltning	3 728 697	3 582 413
Städning	1 218 270	974 347
Besiktningkostnader	27 281	34 360
Bevakningskostnader	578 426	437 985
Snöröjning	597	181 251
Serviceavtal	328 813	448 506
Förbrukningsmaterial	157 719	184 309
Övriga utgifter för köpta tjänster	92 906	77 250
El	1 491 147	1 815 356
Uppvärmning	5 498 195	5 590 917
Vatten och avlopp	1 734 906	1 470 057
Avfallshantering	1 375 946	1 587 735
Fastighetsförsäkring	1 135 085	812 413
Systematiskt brandskyddsarbete	135 579	72 979
Brandvarnare	-	487 500
Kabel-TV	1 467 988	1 444 843
Internet	550 800	550 800
Telefonabonnemang installationer	61 938	60 618
Summa	19 584 291	19 813 639

Not 6 Övriga externa kostnader	2020	2019
Hyra av anläggningstillgångar	385 212	379 116
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	113 189	269 835
Frakter och transporter	2 758	-
Hemsida, Citybladet och övrig medlemsinformation	625 877	566 131
Kontorsmateriel och trycksaker	38 783	5 071
Tele och post	6 270	5 672
Förvaltningskostnader	1 403 549	1 389 634
Revision	104 386	69 584
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2 585	-
Jurist- och advokatkostnader	100 840	93 955
Bankkostnader	15 131	36 469
Stämpelskatt	301 375	201 143
IT-tjänster	13 134	13 252
Övriga externa tjänster	-	23 894
Övriga externa kostnader	11 092	4 907
Medlemsavgift HSB	74 000	74 001
Summa	3 198 180	3 132 664

Not 7 Personalkostnader	2020	2019
Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.		
Arvoden, ersättningar och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	793 550	787 800
Föreningsvald revisor	24 650	23 700
Valberedning	72 550	75 100
Övriga arvoden	11 000	9 500
Utbildning	-	5 779
Summa	901 750	901 879
Sociala avgifter	229 210	233 795
Summa	1 130 960	1 135 673

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar	2020	2019
Byggnader och byggnadsinventarier	6 448 900	5 320 852
Markanläggningar	120 321	83 152
Inventarier, maskiner och installationer	133 954	58 959
Summa	6 703 175	5 462 963

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2020	2019
Ränteintäkter hyres-/kundfordringar	3 084	2 041
Summa	3 084	2 041

Not 10 Räntekostnader	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	2 263 066	1 975 987
Räntekostnader checkräkningskredit	46 226	10 667
Räntekostnader för kortfristiga skulder	165	-
Summa	2 309 457	1 986 654

Not 11 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	303 507 623	303 507 623
-Mark	4 350 161	4 350 161
-Markanläggningar	1 203 211	757 177
	309 060 995	308 614 961
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	51 444 051	-
-Markanläggningar	-	446 034
	51 444 051	446 034
Utgående anskaffningsvärden	360 505 046	309 060 995

Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-109 984 501	-104 663 649
-Markanläggningar	-171 489	-88 337
	-110 155 990	-104 751 986
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-6 448 900	-5 320 852
-Årets avskrivning på markanläggning	-120 321	-83 152
	-6 569 221	-5 404 004

Utgående avskrivningar -116 725 211 -110 155 990

Redovisat värde 243 779 835 198 905 005

<i>Varav</i>		
Byggnader	238 518 273	193 523 122
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	911 401	1 031 722

Taxeringsvärden		
Bostäder	1 153 000 000	1 153 000 000
Lokaler	11 600 000	11 600 000
Totalt taxeringsvärde	1 164 600 000	1 164 600 000
<i>Varav byggnader</i>	603 600 000	603 600 000

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	913 910	658 466
	913 910	658 466
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	4 132 152	255 444
	4 132 152	255 444
Utgående anskaffningsvärden		
	5 046 062	913 910
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-566 095	-507 136
	-566 095	-507 136
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-133 954	-58 959
	-133 954	-58 959
Utgående avskrivningar		
	-700 049	-566 095
Redovisat värde	4 346 013	347 815

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
-Pågående nyanläggningar	49 057 566	25 269 785
	49 057 566	25 269 785
Ökning av årets nyanläggning		
-Aktivering av pågående nyanläggningar	7 870 630	23 787 781
	-55 576 203	-
	-47 705 573	23 787 781
Redovisat värde vid årets slut	1 351 993	49 057 566

Pågående nyanläggningar per 2020-12-31 fördelas enligt nedan:

Radiatorventiler och injustering: 395 478 kr
Samlingsledning: 956 515 kr

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	428 459	278 207
Förutbetalda kostnader	476 387	762 982
Summa	904 846	1 041 189

Not 15 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	6 410 317	8 799 522
Checkräkningskredit Nordea	33 838	-
Summa	6 444 155	8 799 522

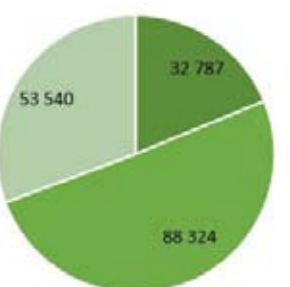
Not 16 Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31				
Fastighetslån	174 651 594	159 826 594				
Summa	174 651 594	159 826 594				
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,35 %	Löst	9 088 318	-	-9 088 318	-
Nordea	0,59 %	Löst	9 562 500	-	-9 562 500	-
Stadshypotek	0,81 %	Löst	14 026 500	-	-14 026 500	-
Nordea	0,43 %	2021-05-17	-	9 562 500	-	9 562 500
Nordea	1,40 %	2021-02-10	5 275 000	-	-	5 275 000
Nordea	1,15 %	2021-08-18	13 038 100	-	-	13 038 100
Stadshypotek	0,87 %	2021-10-30	4 911 682	-	-	4 911 682
Nordea	0,77 %	2022-11-16	21 608 744	-	-	21 608 744
Nordea	1,02 %	2023-04-19	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea	1,02 %	2023-05-17	9 562 500	-	-	9 562 500
Nordea	0,93 %	2023-12-20	13 653 250	-	-	13 653 250
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	3 600 000	-	-	3 600 000
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	2,13 %	2025-03-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	2,10 %	2025-10-30	10 000 000	-	-	10 000 000
SBAB	1,09 %	2026-10-12	5 600 000	-	-175 000	5 425 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	0,91 %	2028-09-01	-	9 088 318	-	9 088 318
Stadshypotek	1,13 %	2029-12-30	-	15 000 000	-	15 000 000
Stadshypotek	1,12 %	2030-10-30	-	14 026 500	-	14 026 500
Summa			159 826 594	47 677 318	-32 852 318	174 651 594

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Checkräkningskredit	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kreditlimit	6 000 000	6 000 000
Outnyttjad del	-6 000 000	-79 158
Utnyttjat kreditbelopp	-	5 920 842



Förfall lån (tkr)



■ Kort upplåning (0-12 månader)
■ Medellång upplåning (1-5 år)
■ Lång upplåning (mer än fem år)

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2020-12-31 2019-12-31

Upplupna räntekostnader	305 486	213 099
Förutbetalda intäkter	2 121 333	1 904 885
Upplupna revisionsarvodena	93 750	70 615
Upplupna driftkostnader	403 727	540 243
	2 924 296	2 728 842

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser 2020-12-31 2019-12-31

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar	181 679 300	166 679 300
Summa ställda säkerheter	181 679 300	166 679 300

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 förplikelser 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 12/2 2021


Yvonne Westermark
Ordförande



Torkel Hardenfalk
Vice ordförande


Gustaf Norström
Ledamot



Johan Matthiessen
Ledamot


Simon Wetterdal
Ledamot


Camilla Sköld
Ledamot


Fred Åkesson
Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/2 2021


Gunilla Lundskog
Auktoriserad revisor


Martin Ahleheim
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 2020.

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 2020 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 revisorssed 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, förfalskning, 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 händelser 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 2020 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 försummelser 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

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

Stockholm den 12/2 2021

Gunilla Lundskog
Auktoriserad revisor

Täby den 12/2-21

Martin Alheim
Förtroendevald revisor

Motioner

Medlem, som önskar att ett visst ärende behandlas på föreningsstämman den 13 april ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

12 motioner har inkommit till styrelsen.

Motion nr 1

Motion till årsstämma 2021 avseende rör och spolningsanordningar till toalettinstallationerna

KORT BAKGRUND

Anledningen är att det varit ett flertal vattenskador på grund av läckande toaletter i föreningen samt egna upplevelse hos mig själv som slutade med att allt bakom luckan fick bytas ut på grund av att det inte finns reservdelar. Har konstaterat att en vattenavstängning inte finns synlig utan finns bakom luckan vid toaletten.

FÖRSLAG TILL ÅTGÄRD

Då man måste vara rörmokare och eller VA-certifierade för att över huvud taget kunna kontrollera vad det är för fel/laga/byta ut samt förstå vad det är för problem så är mitt förslag till motion att ansvaret för spolinstallationen för toaletterna inte ska ligga på bostadsrättsinnehavaren utan på föreningen.

Marie Ununger

N-12

Skickat via mail den 25 januari 2021

Styrelsens yttrande:

Enligt förenings stadgar § 31, punkt 3, svarar bostadsrättshavaren för sanitetsporslin och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning. Spolfunktionen är en del av toalettstolen och för den svarar bostadsrättshavaren. Att överföra ansvaret för ett byte av spolfunktionen till föreningen kräver en stadgeändring och den totala kostnaden beräknas till 6-7 Mkr.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 2

Motion gällande tvättstuetider

Som tidigare uppmärksammats så störs vi som bor på första samt även till viss del på andra våningen av oljud från tvättmaskinerna. Det har också gjorts försök att dämpa ljuden utan framgång. Därför avslutas nu de sena tvättpassen vid kl. 21.00 vilket är mycket uppskattat.

Däremot kan man fortfarande tvätta redan från kl. 07.00 alla dagar i veckan, året om.

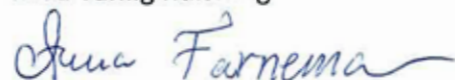
Detta gör att vi som bor på de nedre våningarna störs av maskiner som går mycket tidig morgon även på söndagar samt på helgdagar.

Innan tvättstugan renoverades var tvättiderna noga reglerade av respekt för oss boende, och det förväntas ju i övrigt att det ska vara tyst i husen vid denna tid på dygnet dagar som dessa.

Detta måste självklart även gälla oljud från tvättstugan.

Eftersom de dämpande åtgärderna inte har givit någon effekt, och de nya maskinerna också hörs mer än de gamla, är det alltså högst önskvärt att starten för de första tvättpassen på söndagar samt på helgdagar senareläggs till tidigast kl. 09.00.

Med vänlig hälsning



Anna Farneman

Näsbydalsvägen 16, vån 1.

Ankom den 26 januari 2021

Styrelsens yttrande:

De första tvättpassen mellan 07.00-09.00 på sön- och helgdagar är flitigt utnyttjade och att ta bort dessa skulle minska tillgängligheten till tvättstugorna.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 3

2021 01-27

Motion ang. Vår tennisbana

Vår tennisbana är i stort behov av upprustning varför jag efterlyser en plan, kostnadsmässigt och tidsmässigt för upprustning.

Christina Malmborg/Jan Richnau

Näsbydalsvägen 2

Styrelsens yttrande:

Motionen anses inlämnad av Christina Malmborg. Jan Richnau som också undertecknat är inte medlem i föreningen och har således inte rätt att lämna en motion till stämman.

Tennisbanan ingår i underhållsplanen för hela Parken. 2019 togs flera offerter in gällande renovering och ombyggnad av tennisbanan. Kostnaden uppgick då till ca 1 000 000 kronor. Tennisbanan är i dåligt skick och styrelsen kan därför ta in nya offerter på vad en upprustning kan kosta och vilken tid det skulle ta att genomföra detta. Beslut i frågan får dock tas vid ett senare tillfälle.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.



Motion nr 4

Motion till årsstämman i Brf. City

Angående: Föreningens Facebooksida.

Styrelsens informationskanaler via hemsida, skärmar och Cityblad bör även inbegripa en kanal via Facebook.

Facebookanvändare kan få omedelbar minutaktuell information i sitt nyhetsflöde var man än befinner sig utan att behöva logga in på dator eller surfplatta. Loggar in på vår hemsida gör nog de flesta av oss bara när man söker någon speciell information eller skall boka tvättstugan.

Vi yrkar att föreningen omgående återupplivar sin Facebooksida och även marknadsför den till samtliga boende.

Näsbydal 2021-01-30



Sten Bengtsson



Marianne Bengtsson

Näsbydalsvägen 12 Lgh. 2506

Styrelsens yttrande:

Det finns idag ett stort antal sociala medier och föreningen har en tid använt sig av Facebook. Det är dock ingen skyldighet för en bostadsrättsförening att delta på sociala medier utan det är en privatsak för den enskilde medlemmen, dessutom kan inte en förening kräva av medlemmarna att de är engagerade på sociala medier för att få viktig information från föreningen.

Hantering av Facebook var resurskrävande och styrelsen har prioriterat att informera på ett enklare sätt. Information lämnas via hemsidan, skärmar, Citybladet och genom direktutskick. På den nya hemsidan finns idag möjlighet till att få information (notifikation) om olika händelser via e-post och SMS. Detta gör att alla oavsett vilken plattform man använder får information.

Utöver detta kan medlemmarna träffa styrelsen en gång per månad och även i samband med föreningsstämman och informationsmöten.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 5

Motion till årsstämman i Brf. City

Angående: Gångvägar och asfalterade ytor.

Våra fastigheter står på gammal sjöbotten vilket under åren inneburit att markförändringar uppstått. Löpande underhåll har skett med viss försiktighet då man varit osäkra på när dessa sjunkningar skulle upphöra. För ca. fem år sedan gjordes en detaljerad undersökning av konsult som konstaterade att efter ca. 50 års tid hade då dessa sjunkningar i stort sett upphört.

Läget idag är att sedan dess har inget hänt vare sig att marken sjunkit mer eller att föreningen på något sätt reparerat skadorna.

Nu när vi fått det så fint i parken borde tiden vara kommen att förnya / reparera våra gångvägar och asfalterade ytor.

Detta gäller i första hand gångvägen mellan hus 12 och 16 (2) som beroende på den gamla värmekulverten har en farlig lutning vilket vid halka och mörker kan innebära risk för fall och personskada. Gångvägarna genom parken ligger på sina ställen så lågt att det vid regn och snösmältning uppstår otrevliga pölar och vintertid hal is. I hörnan syd/ost utanför hus 16 och mellan hus 6 och 8 finns även sedan länge sådana platser.

Vi yrkar på att styrelsen under året 2021 för allas trivsel åtgärdar dessa problem.

Näsbydal 2021-01-30



Sten Bengtsson



Marianne Bengtsson

Näsbydalsvägen 12 Lgh. 2506

Styrelsens yttrande:

Gångvägar och asfalterade ytor ingår i underhållsplanen för hela Parken. Smärre skador repareras dock löpande. Att förnya och reparera samtliga gångvägar och asfalterade ytor under 2021 är inte genomförbart, detta då det är ett mångmiljonprojekt som kräver noggrann planering och upphandling. Arbetet med bytet av avloppsstammar under husen gör också att det måste grävas en hel del i asfalterade ytor varför styrelsen vill avvakta med större reparationer efter att detta projekt har genomförts.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 6

Motion 2

Öppna grindarna till innergården

De slamrande grindarna är ett stort hinder för många som vill gå igenom parken. Speciellt för dem som använder sig av rullatorer.

Dessutom har grindarna och uppförandet av staket medfört att Näsbydals goda rykte håller på att ifrågasättas av våra goda grannar i Grindtorp, som har börjat kalla oss för Pentagon.

När man träffar sina vänner i Grindtorp skäms man för den community-sering som pågår av Näsbydal.

Sedan "urminnes tider" det vill säga sedan Näsbydal och Grindtorp byggdes så har vi fritt kunnat vistats i varandras områden. Promenera, spela och leka med våra barn.

Mina barn blev kompisar med barn från Grindtorp. Nu riskeras dessa vänskapsband för kommande generationer.

Inte att förglömma att vi har en panncentral gemensamt. Då borde vi också kunna ha tillgång till varandras lek- och spelplatser.

Staketet har också medfört andra och kostbara problem. Rengöring och lövkattning har försvårats. De vilda djuren till exempel hararna kommer inte åt sina betesmark i Näsbydal. Om de lyckas ta sig in är det svårt att ta sig ut. Endast råttorna klarar galant att smita under staketet.

Vad har inte staketet kostat? Till exempel att flytta en brevlåda 10 meter för att förlänga skaketet några meter.

Om vår brf-demokrati hade fungerat och styrelsen gett medlemmarna möjlighet till återkoppling på styrelsens förslag, så hade säkert många misstag och fördyringar kunnat undvikas. Men som någon i styrelsen sagt: "Man kan inte låta all 900 i föreningen komma med sina åsikter". Det är just det man måste kunna. Alla medlemmar har rätt att reagera på styrelsens initiativ innan de upphandlas. Det är trots allt vi medlemmar som äger föreningen. Att vi väljer en styrelse innebär inte att de får carte blanche, fria händer att göra vad de vill utan att informera oss och låta oss reagera innan vi får betala och leva med konsekvenserna.

Rolf Svensson

Skickat via mail den 31 januari 2021

Styrelsens yttrande:

Av motionen har styrelsen uppfattat två yrkanden, a) dels att öppna grindarna och b) dels att alla medlemmar ska informeras om all upphandling av styrelsen och ha rätt att komma med synpunkter på detta innan beslut fattas.

a) Staketet och grindarna runt den inre delen av Parken är till för att visa att detta är privat område och bara till för de boende och deras besökare och gäster. Föreningen betalar varje år miljonbelopp för skötsel och investeringar i Parken och styrelsen anser att detta ska komma de boende tillgodo. Styrelsen anser inte att Parken ska vara en allmän plats för alla som kan ta sig dit.

b) Styrelsen har i lagens mening fastighetsägaransvaret och är 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 att ansvarsfördelningen blir otidlig. Det skulle dels försvåra för medlemmarna att utkräva ansvar vid föreningsstämman och dels försvåra för styrelsen att ta 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.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 7

Motion 1

Öppna toaletterna i tvättstugorna

Det är viktigt för alla som behöver en toa.

Speciellt i dessa coronatider när det kan vara kö till hissarna för att undvika trängsel i dem. Smittorisken kan finnas.

Och än värre är det när en eller i värsta fall båda hissarna är trasiga vilket hänt. Då om någonsin behövs en toa.

Ett motargument är att medlemmarna smutsar ner och kanske tar Städarnas prylar. Styrelsen behöver inte vara rädd för det. Alla vet hur man sköter en toa och Städarnas redskap kan skärmas av och låsas in. Dessutom finns ju trygghetskameror placerade lite överallt, så om någon skulle ta med sig något spelar det in.

Rolf Svensson

Skickat via mail den 31 januari 2021

Styrelsens yttrande:

Styrelsen anser att en gemensam toalett för besökare i tvättstugorna inte är aktuellt. De som använder tvättstugorna kan nå sina egna toaletter på ett par minuter. Idag nyttjas toalettutrymmet av städpersonalen för både sin utrustning och sina privata tillhörigheter och måste därför vara låst.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 8

Motion 3

Öppna fritidsgården och gårdskaffet med dithörande aktiviteter för dem som vågar och tar den eventuella risken samtidigt som man naturligtvis följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer gällande avstånd och tvätta händerna etc.

Öppna kaffeverksamheten. Vi behöver en plats att umgås och där man förutsättningslöst kan diskutera och komma med förslag på hur vår förening kan bli än bättre. En transparent och tillåtande atmosfär främjar alla.

För några år sedan hade vi både fritidsledare och ett fint biljardbord (nypris ca 30 tusen). Det flyttades till ett litet trångt rum där det inte gick att spela och såldes sedan för en krona utan att vi medlemmar informerats och hann reagera.

Rolf Svensson

Skickat via mail den 31 januari 2021

Styrelsens yttrande:

Om motionären med fritidsgården och gårdskaféet menar Näsbydalskamraterna så avvecklades den verksamheten under 2014. Verksamheten som nyttjades av ett fåtal kostade föreningen betydande summor per år med anställd personal och diverse bidrag.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 9

Motion till Brf årsmöte 2021, ang att behålla Facebookgruppen brf city - näsbydal

För några veckor sedan, meddelades det att ovanstående Facebookgrupp ska tas bort, och att föreningens hemsida ska vara den enda kanalen för information.

Hemsidan är bra för information som gäller ordningsregler, kommande projekt, allt sånt som **inte** är av omedelbar vikt att få ut till alla boende i Näsbydal. Att endast ha en hemsida, är som att resa tillbaka 20 år i tiden. I dag går man inte in på hemsidor på samma sätt som man gjorde förr.

Förmedlingen av viktig information bör ske via Facebookgruppen. Varför stänga ner något som fungerar bra, och byta ut det till något som inte funkar lika bra? Med tanke på att nästan alla har Facebook idag blir det väldigt lätt att nå medlemmarna med viktig information eftersom den dyker upp i medlemmarnas Facebookflöde. Något som borde ligga i föreningens intresse.

I den nu borttagna Facebookgruppen var vi flera som försökte att få fram värdet att ha kvar gruppen eftersom den var en perfekt kanal för direktkontakt med de boende i Näsbydal.

Därför föreslår vi, att Facebookgruppen öppnas upp igen.

Anette Carlsson
Näsbydalsvägen 6



Fredrik Cruse
Näsbydalsvägen 10



Styrelsens yttrande:

Det finns idag ett stort antal sociala medier och föreningen har en tid använt sig av Facebook. Det är dock ingen skyldighet för en bostadsrättsförening att delta på sociala medier utan det är en privatsak för den enskilde medlemmen, dessutom kan inte en förening kräva av medlemmarna att de är engagerade på sociala medier för att få viktig information från föreningen. Hanteringen av Facebook var resurskrävande och styrelsen har prioriterat att informera på ett enklare sätt. Information lämnas via hemsidan, skärmar, Citybladet och genom direktutskick. På den nya hemsidan finns idag möjlighet till att få information (notifikation) om olika händelser via e-post och SMS. Detta gör att alla oavsett vilken plattform man använder får information. Utöver detta kan medlemmarna träffa styrelsen en gång per månad och även i samband med föreningsstämman och informationsmöten.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 10

Hej!

Jag tänkte som en motion föreslå att vi får några bekväma parksoffor på vår fina gård. Vi hade tidigare en bänk med ett bord på gården nedanför hus 14. Den var populär. Många satt där. Det skulle vara bra att ha få en sådan bänk tillbaka, och att även få någon bekväm parksoffa inne på gården, (vänd mot solen). Det finns ju solsängar på gården, men de är tyvärr så obekväma. De går ju inte att sitta i. Det här med bänkarna skulle betyda jättemycket. Det skulle också vara mysigt! Det finns ju picnicbord vid grillplatsen. De flyttas runt, eftersom alla vill sitta ute i solen (även om man inte grillar). Tyvärr saknar de sittmöblerna ryggstöd.

Parksoffor vore toppen!

Med vänliga hälsningar: Cecilia Carbin Laudon

Skickat via mail den 31 januari 2021

Styrelsens yttrande:

Parksoffor och bänkar ingår i underhållsplanen för hela Parken. Ett antal nya parksoffor placerades ut förra året, men självklart finns det utrymme för några till.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.

Motion nr 11

MOTION ANGÅENDE ÖVERSYN OCH RENOVERING AV TRÄDGÅRDEN OCH UTEMILJÖN BRF CITY

Inom vårt grönområde, den till föreningen hörande trädgården, som kallas Parken finns ett stor antal fruktträd och bärbuskar. Tråkigt nog är inte dessa träd och buskar skötta eller beskurna under lång tid vilket resulterat i att främst träden tillåtits växa sig höga så att ingen når att plocka frukterna utan de faller till marken utan att komma de boende till glädje och nytta.

Inom parkområde finns bara ett fåtal rabatter och blomlådor. De flesta buskarna runt husen har sett sina bästa dagar, förvuxna och risiga. Det finns ett behov av fler rabatter med färgrika och doftande blommor.

Förutom borden och bänkarna vid grillplatsen finns ytterligare sådana på några ställen i Parken samt ett antal bänkar. Under den sistlidna sommaren visade sig behovet av platser med bord och sittplatser för gemensam samvaro vara större än tillgången. Vissa av de befintliga sittplatserna och bänkarna är i dåligt skick med algöverväxt, smutsiga och vinda samt att ett antal dessutom är tråkigt placerade som de vid sopbehållarna mellan hus 10 och 12. Inte speciellt njutningsfullt att sitta och umgås vid dessa bord. Det skulle vara trevligt att få fler sittgrupper lite mer avskilt då vi under lång framtid uppmanas ska hålla social distans.

Områdena framför och runt portarna är i dålig kondition med kantsten som står upp eller sjunkit ner och asfaltbeläggning med skarvar och gropar. Krångliga ramper som är för smala och knaggliga med risk för olyckor. De asfalterade områdena inom området är lappade och lagade med knölar och håligheter och på gångvägen genom Parken finns stora gropar till exempel vid lekplatsen, flaggstolpen och vid hus 16 som ständigt vattenfylls vid regn och förorsakar olägenhet vid passage. Våra gångvägar och entréområden måste göras säkra och handikappanpassade.

Jag förstår att inte hela utemiljön som ligger i direkt anslutning till respektive hus kan åtgärdas förrän avloppsarbetet under huset är avslutat men allt arbete med utemiljön kan inte vänta till alla avloppsanslutningar är färdigställda. Det kommer att ta årtal och så länge kan vi inte vänta.

Jag yrkar därför

- att stämman beslutar att styrelsen ges i uppdrag att ta fram en plan för översyn och renovering av hela Brf Citys utemiljö
- att planen läggs och ges utrymme i budget från och med 2022
- att planen inkluderar ett tidsschema för allt som behöver åtgärdas och presenteras på medlemsmöte eller motsvarande hösten 2021

Näsbydal den 31 januari 2021

Inger Berntsson Forsberg

Styrelsens yttrande:

Det motionären yrkar finns idag i stora delar i underhållsplanen för Parken.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.

Motion nr 12

MOTION ANGÅENDE HOBBYRUM I BRF CITY

Vi är många i föreningen som sysslar och pysslar och har någorlunda händiga intressen.

Det är dock inte alltid helt enkelt att utföra allt sådant arbete inne i lägenheten. Det skulle därför vara både praktiskt och trevligt om det fanns en möjlighet att få tillgång till ett hobbyrum där vi medlemmar skulle kunna utföra lättare snickerier, mindre måleriarbeten eller reparationer, kanske klä om en möbel eller utöva andra lättare hobbyaktiviteter i en lokal som är anpassad för ändamålet.

Medlemmarna får tillträde till lokalen förslagsvis via befintligt bokningssystem eller alternativt att någon eller några intresserade sköter och ansvarar för lokalen samt att medlemmarna som använder lokalen erlägger en avgift eller en pant för att få tillgång till nyckel under begränsad tid.

Jag yrkar därför att stämman beslutar

att styrelsen ges i uppdrag att upplåta en lokal till medlemmarna för hobby och andra närliggande aktiviteter

att medlemmarna är skyldiga att följa de regler och riktlinjer som framtages för lokalen

Näsbydal den 31 januari 2021
Inger Berntsson Forsberg

Styrelsens yttrande:

Idag finns tyvärr ingen lokal tillgänglig för den typ av verksamhet som motionären yrkar. Föreningen har inte heller någon byggrätt kvar för en lokal utanför befintliga hus.

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
FÖRENINGSTÄMMAN	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 Avhjälpande 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. Köpehandlingens ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte, gåva, arv, testamente och bodelning.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som:

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om återstående andelar i bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. 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 förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan två år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska 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 revisorernas 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 Beslutsförhet

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 besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

§ 29 Över- och underskott

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren 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: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning samt vara av föreningen godkänd design
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i

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

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

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadg bestämmelse 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 ventilationsystemet 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 iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

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

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

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sågs 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 avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

