



HSB BRF SVARTVIK ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse Årsstämma 2019

HSB Brf Svartvik 268 i Stockholm

23 maj kl: 19:00, Badviken, Svartviksslingan 17

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande 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 andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
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.

1) Beslut om antagandet av nya stadgar, HSB normalstadgar 2011, se bifogat underlag.

2) Motioner

- a) Motion från Björn Martinussen, vändplan/säkerhet
- b) Motion från Jarl Lidén, Svartviksbladet
- c) Motion från Jonas Sohlberg, miljöarbete
- d) Motion från Jonas Sohlberg, grovavfall
- e) Motion från Jonas Sohlberg, matavfall

24 Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Svartvik
nr 268 i Stockholm

Org.nr: 716418-6913

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF SVARTVIK

Styrelsen för Brf Svartvik i Minneberg, Bromma, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om föreningen

I mitten av 1980-talet genomförde HSB Stockholm omvandlingen av ett gammalt industriområde i Traneberg till ett av Stockholms vackraste nybyggda bostadsområden med närmare 1 000 bostäder. Det fick namnet Minneberg. Det är fråga om sjönära bebyggelse vid Ulvsundasjön med upplyst strandpromenad och med småbåtshamn och badplatser inom området. I centrala Minneberg finns fyra bostadsrättsföreningar varav brf Svartvik är den största. Inflyttningen i brf Svartvik skedde etappvis under 1986 – 1987.

Under 2009 har Stockholms stadsmuseum K-märkt fastigheterna. ”Minneberg är ett av de främsta exemplen på ett enhetligt postmodernistiskt område i Stockholm” är en av motiveringarna till beslutet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Svartvik 1 – 6 i Bromma, Stockholm. På fastigheterna finns sju byggnadskroppar med bostäder samt en parkeringsanläggning (P2) och en större samlingslokal (Badviken). Parkeringen och samlingslokalen förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---------------|-------|--------|
| Bostadsrätter | 327 | 24 280 |
| Lokaler | 3 | 1 139 |
| Förråd | 49 | 193 |

Värdeår för föreningens fastigheter är 1985.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Protector AB från och med 1 januari 2016 där även styrelseansvarsförsäkringen ingår. Bostadsrättstillägg bekostas av medlemmarna.

Bostadslägenheter

Föreningen har 327 bostadsrättslägenheter, varav 320 är upplåtna till enskilda bostadsrättshavare, fem som bostäder i kommunal regi och två som äldreboende genom HSB Stockholm. Bostadsytan för bostadsrättslägenheterna är 24 280 m². Medelytan per lägenhet är 74 m².

Antal lägenheter av respektive typ

| Fastigheter | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok o större |
|--------------|-------|-------|-------|-------|----------------|
| Svartvik 1-6 | 13 | 97 | 133 | 81 | 3 |

Lokaler

Föreningen har lokaler för uthyrning med en sammanlagd yta på 1 139 m², fördelade på kontorslokaler och förskolor. Det finns två permanenta förskolor med en sammanlagd yta på 1 069 m² som hyrs av Stockholms kommun enligt avtal som löper till 30 september år 2022 respektive 31 december år 2019. Kontorslokalen har en yta på 70 m² och har under början av 2017 bytt hyresgäst till företaget Thomas Johnson Idé och Formatelje AB (Clavius). Avtalet löper t o m april 2020. Utöver detta har vi ca 50 mindre extra förråd som hyrs ut till medlemmarna i föreningen.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby i Minneberg

Brf Svartvik har i sina byggnader vävstuga, bibliotek, övernattningsrum samt styrelselokal. Vidare finns två större samlingslokaler i Minneberg, Badviken och Båtviken, samt lokaler för snickeri, foto och bordtennis. Möjligheter finns till judo, pingis och yoga. En lokal har utrustats som gym och innehåller även bastu. I området finns fem övernattningsrum som är tillgängliga för alla boende i Minneberg. Föreningsverksamheten är livlig med bl.a. en seniorförening, fotoklubb, båtklubb, bridgeklubb och en snickeriklubb. Samordningen av fritidsverksamhet, lokalutnyttjande mm inom området sker genom Minnebergs Samfällighetsförening.

Samfällighet

Brf Svartvik ingår i Minnebergs Samfällighetsförening tillsammans med föreningarna Tangen, Tranan och Sandvik. Svartviks andel av kostnaderna är 35,488 procent. Samfällighetens uppgifter är värmeproduktion, sopsug för hushållssopor och omhändertagande av grovsopor. Samfälligheten förvaltar också parkeringsanläggningarna, centralantenn, bredbandavtal samt områdets gemensamhetslokaler för förenings- och fritidsverksamhet.

Brf Svartviks betalningar till Samfälligheten 2014 – 2018 (kkr)

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Uppvärmning | 2 502 | 2 202 | 2 165 | 2 208 | 2 372 |
| Samfällighetsavgifter | 2 248 | 1 987 | 1 987 | 1 893 | 2 118 |
| Summa | 4 750 | 4 189 | 4 152 | 4 101 | 4 490 |

Skillnader i samfällighetsavgifter mellan de olika åren beror på olika investeringar och arbeten som genomförs i samfälligheten. De olika föreningarna bekostas sedan utefter deras andel i samfälligheten, där Brf Svartviks andel som tidigare nämnts är drygt 35 %.

Under 2018 har samtliga föreningar i Minneberg fått en ökad kostnad till samfälligheten med anledning av arbetet med att få bort legionellan vi drabbades av 2017-2018.

Uppvärmning

Samfällighetens största kostnadspost är uppvärmning. Värmeanläggningen är av kombityp för olja och el, med ackumulatortankar för uppvärmning nattetid samt värmepumpar för värmeåtervinning. Drygt 50 % av Samfällighetens värmeproduktion kommer numera från återvinning av värme från bostäder och lokaler.

Sophantering

Kostnaderna för sophantering har successivt ökat fram till 2012. Samfälligheten har mött detta genom mer rationell sortering och hantering av de olika fraktionerna samt att en ny sopsugskomprimator inköptes 2012.

Parkeringsanläggning

De två parkeringsgaragen har sammanlagt 528 bilplatser, men efterfrågan överstiger tillgången. Tilldelning sker efter kötid och det finns ett 100-tal boende som väntar på plats. Hyran för en typisk bilplats under tak och med motorvärmare är för närvarande 608 kr per månad.

I Minnebergs samfällighet pågår ett projekt gällande utbyggnad av P2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Även under 2019 är avgifterna oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Brf Svartvik har arbetat med 20-åriga underhållsplaner sedan 1990. Uppdateringar sker minst vart annat år, varvid tidsperioden förskjuts så att planen alltid omfattar den närmaste 20-årsperioden. I samband med uppdateringar övervägs alltid vilken teknik som ska användas i framtida underhåll.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|--------------------------------|
| 2018- | Hissar | Utbyte av hissar |
| 2019 | VVS | Stamspolning/kontroll av skick |
| 2019 | Övrigt | Radonmätning |
| 2018- | Tvättstugor | Modernisering |

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|----------------|--|
| 2018 | Handdukstorkar | Besiktning/åtgärd |
| 2017/2018 | Trapphus | Renovering |
| 2016 | Lägenheter | Statusinventering, ventilbyte lägenheter |

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har under 2017-2018 överlåtit förhandling/bevakning av föreningens lån till HSB låneförvaltning. Detta har resulterat i gynnsammare lånevillkor. Vi har även börjat jobba utifrån en 5 års plan gällande ekonomin som ger oss en överskådlig hantering i våra beslut.

Föreningen har under 2018 varit skonade från större vattenskador och fått ersättning av försäkringsbolag gällande skador under 2017-2018 med 532 315 kr

Brf Svartvik har nya avtal med nya samarbetspartners sedan årsskiftet 2018/2019 när det gäller städning av trapphus etc med Mercury Städ AB samt för skötsel av våra hissar med Amsler Hiss AB.

Styrelsen arbetar aktivt med GDPR (dataskyddsförordningen) i samarbete med HSB.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2018. Vid stämman deltog 65 medlemmar varav 5 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2018 haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|-------------------------------|
| Magnus Wallin | Ordförande |
| Erik Govers | Markansvarig, vice ordförande |
| Linda Heikkilä | Sekreterare |
| Andreas Granström | Ekonomiansvarig |
| Mattias Hansson | Driftansvarig |
| Jonas Sohlberg | Informationsansvarig |
| Carina Ingren | Ledamot |
| Malene Broman | Ledamot |
| Lars-Yngve Larsson | HSB-ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Wallin, Andreas Granström, Mattias Hansson samt Malene Broman.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Wallin, Erik Govers, Mattias Hansson och Andreas Granström. Teckning sker två i förening.

Revisorer

| | |
|---------------|-----------------------------------|
| Martin Kling | Föreningsvald ordinarie |
| Pia Ljunggren | Föreningsvald suppleant |
| BoRevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Representanter i HSB:s fullmäktige

I distriktsstämman har föreningen representerats av Andreas Granström samt Malene Broman.

Representanter i Samfälligheten

Föreningen har representerats i samfällighetens styrelse via Erik Govers, Mattias Hansson, Andreas Granström samt Jonas Sohlberg.

Valberedning

Valberedningen består av Anna Morland, Heléne Björk och Tomas Ekbohm (sammankallande).

Arvoden till styrelse och andra funktionärer

Arvode till styrelsen är av årsstämman (2018) fastställt till 307 500 kr. Arvodet beräknas enligt följande: fem (5) inkomstbasbelopp (61 500 kr) att fritt fördelas inom styrelsen. Till föreningsvald revisor utgår ett arvode på 11 620 kr. Arvodet är 20 % av ett (1) inkomstbasbelopp. Till valberedningen utgick ett arvode om 7 500 kr. Till ovanstående summor tillkommer sociala avgifter. Stämman har därutöver bemyndigat styrelsen att ge särskild ersättning enligt av stämman fastställda principer (bilaga 1). Sådan ersättning har utgått under 2018. Extra arvoden utanför ram har utgått till Karin Burman för Svartviksbladet och hemsidan, Lotta Åhman för administration med uthyrningsrummet och till Lennart Högzell för trädgårdsarbeten. Utöver detta har ersättning för utdelning av trycksaker utbetalats samt till Lars-Olof Nihlén för flagghissning. Total årskostnad för arvoden inklusive sociala avgifter till styrelsen och övriga arvoden under 2018 uppgår till 485 294 kr gentemot 576 007 kr föregående år.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 28/5 samt 12/6 2018.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 455 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 32 överlåtelser skett, varav 4 genom arv eller gåva. 2017 hade föreningen 450 medlemmar och antalet överlåtelser var då 32 st varav 2 genom arv eller gåva. Oavsett antalet medlemmar som bor i en bostadsrätt gäller en röst per bostadsrätt vid årsstämman. HSB Stockholm innehar ett medlemskap i föreningen och har en representant i föreningens styrelse.

Avtal om förvaltning mm

Styrelsen har direkt eller via Samfälligheten avtal med ett flertal organisationer och företag. De för föreningen mest väsentliga avtal är följande:

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Stockholm Takentreprenad för snöskottning på tak samt bevakning av risk för snöras.
- Fortum för fastighetsel.
- 2019- Mercury AB för städning av trapphus och lokaler.
- 2019- Amsler Hiss avseende tillsyn och underhåll av hissar.
- 2016- Protector AB beträffande fastighetsförsäkring.
- ComHem AB för kabel-TV.
- Telenor för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

Svartviksbladet

Svartviksbladet har under år 2018 utkommit med fyra nummer. Nuvarande ansvarig utgivare är Magnus Wallin och redaktör för bladet är Karin Burman. Tidningen är mycket uppskattad och fyller ett viktigt informationsbehov vid sidan av mötesverksamheten och hemsidan.

Hemsida

Brf Svartvik har egen hemsida på Internet med adress: www.brfsvartvik.com. Ansvarig är Karin Burman. E-post till styrelsen kan skickas under adress info@brfsvartvik.com.

Övrig skriftlig information

Under februari månad 2017 upptäcktes spår av legionella i tre av sex undercentraler i Minneberg. Varje undercentral betjänar mellan 120 och 170 lägenheter. Redan dag två inleddes ett åtgärdsprogram för att komma till rätta med detta problem. Varmvattensystemet har sanerats med klordioxid som är en tillsats godkänd av Livsmedelsverket. Trots att provtagning har gett ett negativt utslag så är faran inte helt över. Undersökningar har visat att den främsta orsaken är ett antal felaktiga installationer av handdukstorkar som utförts av enskilda lägenhetsinnehavare.

Varje lägenhetsinnehavare har så kallat byggherreansvar för det som förändrats i den egna bostaden. Regelbunden provtagning sker tills det är säkerställt att alla felaktigheter inne i bostäderna åtgärdats. Vid behov kommer också fortsatt dosering med klordioxid att ske. Under 2018 påbörjades genomförandet av besiktning samt åtgärdshantering av handdukstorkar i Brf Svartvik. Detta är ännu inte slutfört.

Styrelsens brandskyddsarbete

Styrelsens brandskyddsarbete finns i en arbetsbeskrivning, som bl a anger vilka kontroller som ska göras under året, information som ska förmedlas till de boende samt hur det byggnadstekniska brandskyddet ska fungera i föreningens hus. Syftet med dokumentationen är att alla i styrelsen nu och i framtiden ska förstå brandskyddsarbetet och kunna utföra de kontroller som beslutats. Ett viktigt led i förebyggande arbetet är att få bort brännbart material, t ex barnvagnar i trapphusen. Redan tidigare har brandsläckare installerats i alla tvättstugor samt i fritidslokaler och övernattningsrummet. Vidare har samtliga bostäder i Brf Svartvik utrustats med brandvarnare. Medlemmarna uppmanas att regelbundet kontrollera att brandvarnarna fungerar tillfredsställande och att brandfarligt material inte förvaras i trapphusen. Carina Ingren är brandskyddsansvarig i vår styrelse.

Samfälligheten har under 2017/2018 utrustat Minneberg med hjärtstartare på utvalda platser samt genomfört utbildningar för medlemmarna.

Gästlägenhet

Föreningens lägenhet kan hyras av medlemmar i alla bostadsrättsföreningarna i Minneberg som får tillfälliga besökare. Lägenheten finns på Svartviksslingan 15 B. Gästlägenheten med sex bäddplatser är mycket uppskattad och kostar 400 kronor per dygn (from 2019). Bokningsläget kan numera följas via föreningens hemsida. Antalet uthyrda dygn uppgick till 250 under 2018.

Städdagar

Föreningen har som vanligt haft städdagar i maj respektive oktober. Vid båda tillfällena har det varit ca 50 deltagare.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 18 855 | 18 667 | 18 626 | 18 672 | 18 654 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 163 | -4 944 | -107 | 1 746 | -295 |
| Årsavgift*, kr/kvm | 682 | 682 | 682 | 682 | 682 |
| Drift**, kr/kvm | 409 | 417 | 340 | 340 | 349 |
| Belåning***, kr/kvm | 6 489 | 6 499 | 6 523 | 6 698 | 6 793 |
| Soliditet, % | 23 | 24 | 25 | 25 | 24 |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

* Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

** Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för den totala ytan och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på föreningens totala kvm-yta.

Förändring eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 32 462 484 | 4 548 413 | 12 425 717 | 9 505 555 | -4 944 291 |
| Reservering till fond 2017 | | | 3 880 000 | -3 880 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2017 | | | -7 136 988 | 7 136 988 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -4 944 291 | 4 944 291 |
| Årets resultat | | | | | -2 163 414 |
| Belopp vid årets slut | 32 462 484 | 4 548 413 | 9 168 729 | 7 818 252 | -2 163 414 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 561 264 |
| Årets resultat | -2 163 414 |
| Reservering till underhållsfond | -3 880 000 |
| I anspråkstagande av underhållsfond | <u>7 136 988</u> |
| Summa till stämmans förfogande | 5 654 838 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 5 654 838 |
|-------------------------|-----------|

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

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

| | | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 18 855 183 | 18 667 199 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | <u>532 315</u> | <u>140 556</u> |
| Summa rörelseintäkter | | 19 387 498 | 18 807 755 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 3 | -17 611 321 | -18 576 524 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -263 337 | -306 729 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -485 294 | -576 007 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-2 166 363</u> | <u>-2 191 363</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -20 526 315 | -21 650 623 |
| Rörelseresultat | | -1 138 817 | -2 842 868 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 40 839 | 95 533 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | <u>-1 065 436</u> | <u>-2 196 957</u> |
| Summa finansiella poster | | -1 024 597 | -2 101 424 |
| Årets resultat | | -2 163 414 | -4 944 291 |

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

| Balansräkning | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 203 327 869 | 205 494 232 |
| Inventarier och maskiner | Not 9 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | 203 327 869 | 205 494 232 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>203 328 369</u> | <u>205 494 732</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 4 723 | 13 500 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 6 291 891 | 3 714 192 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | <u>552 668</u> | <u>214 759</u> |
| | | 6 849 283 | 3 942 451 |
| Kortfristiga placeringar | Not 13 | 12 000 000 | 18 000 000 |
| Kassa och bank | Not 14 | 32 893 | 47 952 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>18 882 176</u> | <u>21 990 403</u> |
| Summa tillgångar | | <u>222 210 545</u> | <u>227 485 135</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

| Balansräkning | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 37 010 897 | 37 010 897 |
| Yttre underhållsfond | 9 168 729 | 12 425 717 |
| | <u>46 179 626</u> | <u>49 436 614</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 7 818 252 | 9 505 555 |
| Årets resultat | -2 163 414 | -4 944 291 |
| | <u>5 654 838</u> | <u>4 561 264</u> |
| Summa eget kapital | <u>51 834 464</u> | <u>53 997 878</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 <u>166 202 425</u> | <u>165 801 556</u> |
| | 166 202 425 | 165 801 556 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 0 | 658 000 |
| Leverantörsskulder | 633 192 | 2 345 801 |
| Skatteskulder | 18 521 | 11 327 |
| Övriga skulder | Not 17 397 474 | 400 103 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 <u>3 124 469</u> | <u>4 270 470</u> |
| | 4 173 655 | 7 685 701 |
| Summa skulder | <u>170 376 080</u> | <u>173 487 257</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>222 210 545</u> | <u>227 485 135</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kassaflödesanalys | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 163 414 | -4 944 291 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 166 363 | 2 191 363 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>2 949</u> | <u>-2 752 928</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -245 470 | 414 230 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-2 854 045</u> | <u>1 494 298</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -3 096 566 | -844 401 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | <u>-257 131</u> | <u>-614 581</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -257 131 | -614 581 |
| Årets kassaflöde | -3 353 697 | -1 458 982 |
| Likvida medel vid årets början | 21 434 979 | 22 893 960 |
| Likvida medel vid årets slut | 18 081 282 | 21 434 979 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,61 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 107 868 156 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

| Noter | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 16 548 964 | 16 552 541 |
| Hyror | 2 235 862 | 2 068 420 |
| Övriga intäkter | 124 474 | 148 578 |
| Bruttoomsättning | <u>18 909 300</u> | <u>18 769 539</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -51 284 | -102 340 |
| Hyresförluster | -2 833 | 0 |
| | 18 855 183 | 18 667 199 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Ersättning försäkringsbolag | <u>532 315</u> | <u>140 556</u> |
| | 532 315 | 140 556 |
| Not 3 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 3 328 686 | 3 346 934 |
| Reparationer | 2 103 881 | 2 580 490 |
| El | 473 984 | 548 577 |
| Uppvärmning | 2 501 541 | 2 201 975 |
| Vatten | 469 391 | 447 990 |
| Sophämtning | 15 793 | 10 184 |
| Fastighetsförsäkring | 428 278 | 278 187 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 644 167 | 636 973 |
| Förvaltningsarvoden | 461 874 | 529 567 |
| Övriga driftkostnader | 46 738 | 106 133 |
| Planerat underhåll | <u>7 136 988</u> | <u>7 889 514</u> |
| | 17 611 321 | 18 576 524 |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 27 318 | 14 706 |
| Administrationskostnader | 109 599 | 155 690 |
| Extern revision | 33 400 | 29 813 |
| Konsultkostnader | 0 | 13 500 |
| Medlemsavgifter | <u>93 020</u> | <u>93 020</u> |
| | 263 337 | 306 729 |
| Not 5 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 307 500 | 355 800 |
| Revisionsarvode | 11 620 | 11 860 |
| Övriga arvoden | 61 251 | 62 990 |
| Sociala avgifter | <u>104 923</u> | <u>145 357</u> |
| | 485 294 | 576 007 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 4 416 | 1 728 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 64 | 64 |
| Ränteintäkter skattekonto | 0 | 426 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 35 225 | 91 775 |
| Övriga ränteintäkter | <u>1 135</u> | <u>1 540</u> |
| | 40 839 | 95 533 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 065 436 | 2 196 839 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 118 |
| | 1 065 436 | 2 196 957 |

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 216 275 877 | 216 275 877 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 16 870 000 | 16 870 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 233 145 877 | 233 145 877 |
| Utgående avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -27 651 645 | -25 460 282 |
| Årets avskrivningar | -2 166 363 | -2 191 363 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -29 818 008 | -27 651 645 |
| Utgående redovisat värde | 203 327 869 | 205 494 232 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 254 000 000 | 254 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 14 452 224 | 14 452 224 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 194 000 000 | 194 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 6 244 665 | 6 244 665 |
| Summa taxeringsvärde | 468 696 889 | 468 696 889 |
| Not 9 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 163 237 | 163 237 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 163 237 | 163 237 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -163 237 | -163 237 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -163 237 | -163 237 |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 11 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 2 166 | 2 166 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 5 984 450 | 3 323 152 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | 63 938 | 63 875 |
| Övriga fordringar | 241 337 | 324 999 |
| | 6 291 891 | 3 714 192 |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 448 932 | 101 302 |
| Upplupna intäkter | 103 736 | 113 457 |
| | 552 668 | 214 759 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 13 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 12 000 000 | 18 000 000 |
| | 12 000 000 | 18 000 000 |

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 14 Kassa och bank**

| | | | |
|-----------------|--|---------------|---------------|
| Handkassa | | 3 000 | 3 000 |
| SBAB | | 25 926 | 25 832 |
| Handelsbanken | | 100 | 100 |
| Nordea plusgiro | | 3 867 | 19 020 |
| | | 32 893 | 47 952 |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|------------|-------|---------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | 25598792 | 0,99% | 2019-03-20 | 15 673 066 | 0 |
| Stadshypotek | 104607 | 0,39% | 2019-03-13 | 30 597 754 | 0 |
| Stadshypotek | 107236 | 0,39% | 2019-03-28 | 22 278 270 | 0 |
| Stadshypotek | 107238 | 0,39% | 2019-03-28 | 22 342 000 | 0 |
| Stadshypotek | 107239 | 0,39% | 2019-03-28 | 22 342 000 | 0 |
| Stadshypotek | 74631 | 0,39% | 2019-01-25 | 25 703 512 | 0 |
| Stadshypotek | 99801 | 0,39% | 2019-02-28 | 27 265 823 | 0 |
| | | | | 166 202 425 | 0 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 166 202 425

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 166 202 425

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 185 066 000 192 079 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

| | | |
|--------------------------------------|----------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 0 | 658 000 |
| | 0 | 658 000 |

Not 17 Övriga skulder

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Depositioner | 25 533 | 25 533 |
| Inre fond | 369 198 | 373 070 |
| Källskatt | 0 | 1 500 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 743 | 0 |
| | 397 474 | 400 103 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 75 338 | 156 773 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 326 988 | 1 645 156 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 722 143 | 2 468 541 |
| | 3 124 469 | 4 270 470 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockh


Noter

2018-12-31 2017-12-31

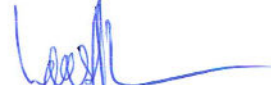
Stockholm, den 17/4 2019


Andreas Staffan Granström


Carina Ingren


Erik Govers


Jonas Sohlberg


Lars-Yngve Larsson


Linda Heikkilä


Magnus Wallin


Malene Broman


Mattias Hansson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-17 lämnats beträffande denna årsredovisning


Martin Kling


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm, org.nr. 716418-6913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisom utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

CMF

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande 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 revisions sed 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.

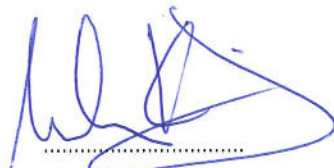
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17/4-2019



Martin Fredriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Martin Kling

Av föreningen vald revisor

Motion till Brf Svartviks föreningsstämma år 2019

Angående farlig gångbana vid vändplan i Minneberg

Vi ser att det finns en hög olycksrisk för gående på trottoaren längs nedsticksgatan, speciellt vid vändplanen på Svartviksslingan (se bilder). Sikten vid in-/utfarten (mellan de fyra parkeringsplatserna) är väldigt begränsad, i synnerhet när det står bilar på parkeringen. Bilar har flertalet gånger setts hålla farlig hastighet från gården och ut mot vändplanen. Flera personer kan intyga att det ibland har varit nära olyckor. Risken är stor att någon gående eller springande blir påkörd på gångbanan. Många barn är inte ens så långa att de syns bakom en motorhuv eller baklucka. Idag är dessutom många bilar väldigt tystgående vilket gör att personen på gångbanan får ännu svårare att upptäcka faran i tid.

Brf Tranan har redan genomfört dessa förbättringar och nu vill även vi förbättra säkerheten.

Vi yrkar på att föreningsstämman beslutar att:

Brf Svartvik gör vad föreningen kan för att minimera/minska risken för en allvarlig olycka genom att ordna så att grindar till gårdarna kan öppnas och stängas av både boende och servicepersonal som med fordon behöver få tillträde till gårdarna, på så sätt att grindarna när man inte behöver köra in, förblir i låst läge. Dessutom kommer då inte grindarna, som de gör nu, fara runt hur som helst likt vindflöjlar, beroende på vindriktningen när det blåser.

Bromma 2019-02-28

Namnunderskrift och medlemsnummer:



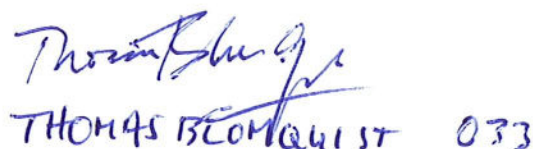
Björn MÅRTENSSON 155

Andreas Tapper

Andreas Tapper 156

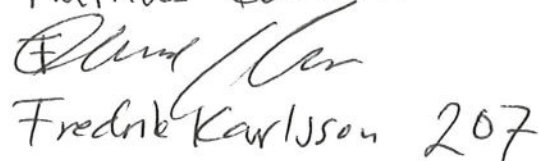
Merja Karjalainen
MERJA KARJALAINEN 111

Caroline Steinweg 98



THOMAS BEOMQUIST 033

Mattias Reimblad
Mattias Reimblad 149



Fredrik Karlsson 207

Se bilder på baksidan av detta blad.



**20190417, svar på ”Motion till årsstämman maj 2019 angående gångbana/vändplan”
inlämnad av Björn Martinussen mfl.**

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar:

Styrelsen har påbörjat detta arbete under 2018. Då fanns ingen lösning med nycklar som kunde användas på våra befintliga grindar. Alternativet är att byta till såna grindar som Brf Tranan har som starkt avbryter från arkitektens ursprungliga utformning av området.

Styrelsen tycker att förslaget är bra och har som mål att få till en lösning under 2019 med befintliga grindar.

För information är farthinder på aktuell plats beställt.

Styrelsen föreslår:

- **att stämman bifaller lämnad motion med framställt yrkande.**

2019-02-28 Motion till årsstämman maj 2019 kring Svartviksbladet

Bakgrund:

Styrelsen har diskuterat huruvida Svartviksbladet ska fortsätta att ges ut på samma sätt som idag, eller om det skall ersättas av t ex fylligare nyhetsbrev och/eller en mer ändamålsenlig hemsida.

Att informationen på vår hemsida utvecklas och är ändamålsenlig är positivt för alla, både för medlemmarna som för de som funderar över att flytta till Minneberg.

Nyhetsbreven skulle även de kunna göras mera lättillgängliga om de läggs upp på hemsidan.

Svartviksbladet är en viktig del av informationsutbytet mellan medlemmarna och styrelsen. Svartviksbladet är även en del av att engagera medlemmarna och skapa trivsel i vårt boende. Vidare har inte alla medlemmar tillgång till internet.

Yrkande:

- Att stämman beslutar att Svartviksbladet skall fortsätta att ges ut på samma sätt som idag.

Med vänlig hälsning



Jarl Lidén

lgh 114

20190417, svar på ”Motion till årsstämman maj 2019 kring Svartviksbladet” inlämnad av Jarl Lidén

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar:

"Det främsta syftet med Svartviksbladet är att ge medlemmarna aktuell och relevant information om vad som är på gång i föreningen. Eftersom tidningen ges ut endast fyra gånger per år har dock informationen ofta redan förmedlats, t.ex. genom nyhetsbrev, hemsidan, Minnebergsbladet eller tidigare nummer av Svartviksbladet. I dagens digitala värld ställs också allt högre krav på snabb och lättillgänglig information. Att trycka upp tidningen innebär dessutom en viss, om än förhållandevis låg, kostnad. Det innebär även en belastning på miljön. Det är framförallt mot denna bakgrund som styrelsen lyft frågan om Svartviksbladets framtida utgivning, eller snarare hur behovet att förmedla information till medlemmarna bäst kan tillgodoses.

I syfte att inhämta medlemmarnas synpunkter har styrelsen bordlagt frågan till junimötet. Av de fåtal synpunkter som har inkommit framgår att tidningen är uppskattad och att det finns önskemål om att den ska fortsätta ges ut i en eller annan form. Styrelsen kommer naturligtvis att beakta de synpunkter som inkommit.

Styrelsen ser emellertid att det kan innebära problem med att stämman fattar ett beslut enligt motionen och på så vis binder styrelsen och framtida styrelser vid att ge ut Svartviksbladet på precis samma sätt som nu. Mycket kan hända på bara ett par års sikt; inte minst ur ett digitalt perspektiv. Styrelsen och framtida styrelser bör utan hinder av ett stämmobeslut förfoga över hur man bäst tillgodoser medlemmarnas behov av information.

Styrelsen föreslår:

- **att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.**

MOTION TILL BRF SVARTVIKS FÖRENINGSTÄMMA 2019.

AKTIVT MILJÖARBETE – EN SJÄLVKLARHET

Bakgrund

Ett aktivt miljöarbete är en självklarhet för de allra flesta i dagens samhälle, så pass att det i många fall är en avgörande beslutsfaktor för konsumenter och boende. Det hör man varje dag, och trenden är inte bara här för att stanna – den accelererar. Vår miljö är grunden för allt. Utan en välmående miljö dras golvet undan för oss. Från vår miljö, vår jord, natur får vi produkter som vi livnär oss på.

Att bo så hållbart som möjligt är bland det viktigaste vi kan göra för att bidra till ett mer hållbart samhälle och ett strukturerat miljöarbete ger många vinster, för både bostadsrättsföreningen, medlemmarna och miljön.

Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet är grundstenar i HSBs verksamhet och något som de jobbar kontinuerligt och strukturerat med i alla delar av organisationen kan man läsa på HSBs hemsida.

Ser inte att BRF Svartvik jobbar lika kontinuerligt med miljöfrågan och en hållbar boendemiljö.

Förslag till beslut

Därför tycker jag att styrelsen för BRF Svartvik skall;

- Kartlägg nuläget för att se hur just vår förening belastar miljön
- Tydligargöra vad föreningen vill åstadkomma med miljöarbetet samt formulera en miljöpolicy
- Gör en handlingsplan utifrån målen i miljöpolicy
- Genomföra handlingsplanen samt löpande hålla medlemmarna informerade om vad ni uppnår

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Minneberg 2019-02-27

Jonas Sohlberg

Jonas Sohlberg

166

Lghnr

20190417, svar på ”Motion till årsstämman maj 2019 angående miljö” inlämnad av Jonas Sohlberg.

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar:

Brf Svartviks främsta miljöarbete sker genom samfälligheten som försörjer respektive förening med uppvärmning, el samt sophantering. Samfälligheten arbetar för effektiv uppvärmning, miljövänlig el samt effektiv sophantering.

Att kartlägga Brf Svartvik blir en svår uppgift då vi inte har kontroll på enskilde medlemmens belastning och påverkan på miljön.

Vid val av våra leverantörer finns alltid en miljöpolicy presenterad vid anbud som skall följas. Motionens förslag till miljöpolicy samt handlingsplan blir ett för omfattande arbete när det gäller vår förenings enskilda påverkan.

Styrelsen anser däremot att vi kan förbättra oss och kommer börja arbeta efter en checklista gällande miljöarbete i Brf framtiden av HSB samt ha miljö som en stående punkt på dagordningen.

Styrelsen föreslår:

- att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.

MOTION TILL BRF SVARTVIKS FÖRENINGSTÄMMA 2019.

SKAPA BÄTTRE MÖJLIGHET ATT SORTERA UT GROVAVFALL

Bakgrund

Vi sorterar hushållsavfall och köper återvinningsbehållare att ställa under köksbänken. Vi fyller bagageutrymmet på våra kombibilar med returflaskor och sammanpressade vinboxar. Vi samlar ihop pappersförpackningar, plast och batterier.

Vi upprörs över röran i återvinningsrummet och beklagar oss över grannar som vägrar följa instruktionerna. För väldigt många har sopsortering och återvinning blivit en moral och ett slags hygienfaktor.

Genom att sortera våra sopor väl kan farliga ämnen tas omhand på ett säkert sätt. Därmed skyddas människor och miljö. Genom att vi håller isär olika material kan det mesta också återvinnas så att det kan bli nya produkter. Vi sparar energi och naturresurser genom att använda materialen flera gånger. Sopsortering är en del av EU:s plan för hur vi ska hantera vårt avfall så att miljö och människor inte kommer till skada. Genom att sortera soporna minskar dessutom det avfall som riskerar att hamna på deponi, soptipp. Det är faktiskt också ett lagbrott att inte sortera sina sopor.

Men för att detta skall fungera och vi skall känna oss duktiga, och vi är duktiga, så måste det finnas fungerande system och plats för att kunna ta hand om allt vi sorterar. Idag räcker inte återvinningsrummet till.

Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att BRF Svartvik arbetar

- för en uppdaterad soplösning som gör det enklare för oss boende att sortera våra sopor
- att se över behovet och kanske få till ett ytteliggare återvinningsrum

Minneberg 2019-02-27

Jonas Sohlberg

166

Jonas Sohlberg

Lghnr

20190417, svar på ”Motion till årsstämman maj 2019 angående grovavfall” inlämnad av Jonas Sohlberg.

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar:

Grovsoprum hanteras av samfälligheten och motionen skall ställas dit.
För information arbetar samfällighetens styrelse med detta löpande,
Samfälligheten är medveten om problemet.

Styrelsen yrkar:

- att stämman anser motionen besvarad.

MOTION TILL BRF SVARTVIKS FÖRENINGSTÄMMA 2019.

VISA MATRESTEN – BIDRA TILL ETT HÅLLBART MINNEBERG

Bakgrund

Att sortera ut matavfallet är ett steg i ledet mot ett mer hållbart samhälle. I genomsnitt slänger varje svensk minst 97 kg matavfall om året.

Istället för att låta matavfallet gå till spillo genom att slänga det i vanliga hushållssopor kan det sorteras ut och bidra till en bättre miljö. Det matavfall som samlas in i Stockholm omvandlas både till biogas och biogödsel. Biogasen driver sedan lokalbussarna och sopbilarna i länet och biogödseln hamnar på odlingar i regionen. Detta leder till mindre fossila bränslen och konstgödsel – alltså renare luft och mark.

Matavfallshämtningen är kostnadsfri för flerfamiljshus om det finns goda hämtförhållanden och om hämtfrekvensen är en gång i veckan. Med andra ord – sorteringen kommer sänka den totala kostnaden.

I genomsnitt består en påse hushållssopor av 40 procent matavfall. Om matavfallet istället sorteras ut kommer mängden hushållsavfall att minska. Det betyder att det inte behövs lika många hämtningar av hushållsavfallet och då blir kostnaden lägre.

Förutom att matavfallsinsamlingen är en insats för miljön ger den också föreningen gott rykte. En förening med miljötank är attraktiv för eventuella lägenhetsköpare vilket kan leda till ett högre försäljningspris.

Förslag till beslut

Självklart måste vi vara med och låt våra matrester jobba för klimatet.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att BRF Svartvik ansluter sig till Stockholms stads matavfallsinsamling.

Minneberg 2019-02-27

Jonas Sohlberg

166

Jonas Sohlberg

Lghnr

20190417, svar på ”Motion till årsstämman maj 2019 angående matavfall” inlämnad av Jonas Sohlberg.

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar:

Detta har tidigare varit uppe som förslag i samfälligheten. Då röstades det ner med följande invändningar:

Ej anpassade utrymmen för kärlen (soprum med ventilation)
Krävs 2 tömningar/veckan för att undvika lukt
vilket ökar tunga transporter i området.

Däremot har vår grannförening bestämt sig för att prova detta inom snar framtid och vi vill avvakta utfallet i Brf Sandvik.

Styrelsen föreslår:

- **att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.**



HSB – där möjligheterna bor

Förslag:

**HSB NORMALSTADGAR 2011 FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
SVARTVIK NR 268 I STOCKHOLM**

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: §§ 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12, 16, 17, 19, 21, 22, 25, 27, 31, 32, 45

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 | 5 |
| § 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 Beslutförhet | 7 |
| § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde..... | 7 |
| § 25 Revisorer | 8 |
| § 26 Valberedning..... | 8 |
| FONDERING OCH UNDERHÅLL | 8 |

| | |
|--|-----------|
| § 27 Fonder..... | 8 |
| Yttre fond..... | 8 |
| § 28 Underhållsplan..... | 8 |
| § 29 Över- och underskott..... | 8 |
| BOSTADSRÄTTSFRÅGOR | 8 |
| § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning | 8 |
| § 31 Bostadsrättshavarens ansvar..... | 8 |
| Till lägenheten hör bland annat: | 9 |
| § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar | 9 |
| § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra | 10 |
| § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd | 10 |
| § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet..... | 10 |
| § 36 Avhjälpan av brist | 10 |
| § 37 Ingrepp i lägenhet..... | 10 |
| § 38 Användning av bostadsrätten..... | 10 |
| § 39 Tillträde till lägenheten..... | 11 |
| § 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 Svartvik nr 268 i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 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 främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

§ 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 som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat minst 10 procents andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten 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. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte 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 tre 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 skälig tid från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

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

Styrelsen beslutar om årsavgiftens 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.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. 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. 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 till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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 februari 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 1 kap. 8 § Lagen om ekonomiska föreningar (1987:667)

§ 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 revisorerens 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 och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
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 **samt extra föreningsstämmans avslutande.**

§ 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.

Då vid slutna omröstning antalet röstande bestäms medräknas inte de röstningsberättigade som avstår från att rösta eller som avlämnat röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blanksedel)

§ 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 tre 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 med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

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

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

§ 23 Beslutförhet

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

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

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

§ 25 Revisorer

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

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad **senast 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 föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

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

§ 29 Över- och underskott

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i

förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar mm. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
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
Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. handdukstork och elburen golvvärme 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, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

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

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

§ 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 föreningsstämman 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 föreningsstämman 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, eller
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 iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

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

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

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

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

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

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska 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.

§ 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 en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

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

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§ 44 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en 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 andrahands-upplåtelse, 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 fastigheter 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 1 kap. 8 § Lagen om ekonomiska föreningar (1987:667)

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

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

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

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

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde

ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

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

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

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



HSB – där möjligheterna bor