

ÅRSREDOVISNING

HSB:s bostadsrättsförening Tunö i Stockholm (org.nr. 716416-3912) får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2020

ALLMÄN OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm

STYRELSE

Intill årsstämman den 14 maj 2020 bestod styrelsen av:

Efrem Rhawi	ordförande
Johan Sultan	vice ordförande
Hans Cronwall	sekreterare
Lars Abrahamsson	ledamot
Ulla Edberg	ledamot
Christer Sommar	ledamot
Rabi Uysal	ledamot
Jon Petter Gustafsson	ledamot
Vahid Jafarpour	ledamot (HSB Stockholm)

Efter årsstämman hade styrelsen följande sammansättning:

Efrem Rhawi	ordförande
Johan Sultan	vice ordförande
Hans Cronwall	sekreterare
David Ronakali	ledamot
Lars Abrahamsson	ledamot
Amini Reza Bi Parva	ledamot
Jean-Robert Nino	ledamot
Rabi Uysal	ledamot
Vahid Jafarpour	ledamot (HSB Stockholm)

Följande ledamöters mandattid går ut vid kommande ordinarie föreningsstämma:

Efrem Rhawi, Johan Sultan och Hans Cronwall.

Amin Reza Bi Parva lämnade styrelsen den 25 juni. **Jean-Robert Nino** lämnade styrelsen den 12 januari 2021.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Efrem Rhawi, Johan Sultan, Lars Abrahamsson och Hans Cronwall: två i förening. *ojo*

REVISORER

Revisorer har varit Mats Hellberg med Adam Lewna som suppleant valda vid föreningsstämman samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Kemal Firat, Faranak Kirveskoski och Madeleine Blomberg med Kemal Firat som sammankallande.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 14 maj 2020.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket i mars 2018.

FASTIGHET OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningens fastighet, Helsingör 6-10 bebyggdes 1979 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 6 stycken bostadshus samt 2 friliggande byggnader innehållande 252 lägenheter och 2 lokaler. Dessutom finns 42 garageplatser, 6 mc platser och 147 p-platser.

Föreningen äger fastigheterna Helsingör 6-8, som har våra bostadshus. Helsingör 9, som har våra förskolor innehas med tomträtt. Helsingör 10, som är parkeringen, är en gemensamhetsanläggning för föreningens övriga fastigheter.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök/kokvrå
39 st 2 rum och kök/kokvrå
121 st 3 rum och kök/kokvrå
60 st 4 rum och kök
23 st 5 rum och större

Total bostadsyta: 20 612m²

Total lokalyta: 1 451m²

FASTIGHETERNAS FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

Förvaltningen har ombesörjts av HSB och förvaltare har varit Carl Robert Engeström. Fastighetsskötsel och felanmälan har skötts av HSB. HSB har även stått för jourtjänsten helger och efter ordinarie arbetstid.

- Städningen har skötts av Spiridon AB.
- Yttre miljö och snöröjning har skötts av HSB mark.
- För skötsel av hissarna finns avtal med City Hiss AB.

- För grovsopor och pappersinsamling har Tunö avtal med RagnSells.
- Service och underhåll av Kabel-TV sköts av Telenor.
- Avtal om gruppanslutning för Bredband och IP-Telefoni finns med OBE Network.
- För parkering, kontroll och efterlevnad svarar Aimopark.
- Avtal finns med Svenska Störningsjouren AB.
- Avtal för klottersanering finns med Color Off AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhåll:

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Förutom löpande reparationer har nedanstående ombyggnader och underhåll genomförts:

- Plåt och fasadtvätt
- Nyckelsystem
- Plank och bodar
- OVK lokaler
- Byte av ventilationsaggregat och ventilationskanaler på Fröhuset och Finska skolan

Planerade ombyggnader och underhåll under kommande år:

- Byte av elmätare
- OVK bostäder
- Infästning av avloppsstammar på 10 lägenheter
- Byte av takbrunnar och ledningar för vattenavrinning
- Målning och renovering av fasad på Fröhuset och Finska skolan
- Radonmätning

Aktiviteter

Styrelsen har utkommit med regelbunden information på hemsidan och anslagstavlor.

Föreningen har en grannsamverkansgrupp, vars syfte är att informera medlemmar om vad som sker i närområdet i nära samarbete med polisen.

AVGIFTER OCH HYROR

Avgifterna har inte höjts under verksamhetsåret. Hyror för parkering samt lägenhetsförråd har heller inte höjts under verksamhetsåret.

ÖVERLÅTELSE

Under 2020 har 22 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andrahand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

o.p

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andrahand.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringsnummer är 271630. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

ÖVRIGT

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av ett basbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages vid sen betalning.

STYRELSENS KOMMENTAR TILL RESULTATET

Föreningen har fortsatt god ekonomi och inga avgiftshöjningar har varit nödvändiga. Föreningen har bunden ränta fram till 2024-10-16 och detta i kombination med att inga större renoveringar är planerade de närmaste åren gör att prognosen för de närmaste årens kostnadsutveckling är god.

OK

Nyckeltal Brf Tunö

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	611	611	611	610	611
Totala Intäkter kr/kvm	790	769	762	767	781
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	194	224	212	209	195
Belåning, kr/kvm	2 122	2 212	2 259	2 304	2 756
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	581	480	490	484	507
Energikostnader kr/kvm	176	186	194	187	177

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller amorterat och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader, men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	18 531	17 038	16 855	16 971	17 277
Resultat efter finansiella poster	-816	-2 858	2 202	3 694	3 003
Soliditet	35%	35%	36%	35%	28%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	18 531 277
Rörelsekostnader	- 19 014 944
Finansiella poster	- 332 062
Årets resultat	-815 729
Planerat underhåll	+ 4 476 807
Avskrivningar	+ 646 220
Årets sparande	4 307 298
Årets sparande per kvm total yta	194

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 132 700	9 870 050	0	18 277 449	-2 857 352
Reservering till fond 2020			2 780 000	-2 780 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 780 000	2 780 000	
Balanserad i ny räkning				-2 857 352	2 857 352
Årets resultat					-815 729
Belopp vid årets slut	3 132 700	9 870 050	0	15 420 098	-815 729

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	15 420 098
Årets resultat	-815 729
Reservering till underhållsfond	-2 780 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 780 000
Summa till stämmans förfogande	<u>14 604 369</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	14 604 369
-------------------------	------------

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



Org Nr: 716416-3912

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm

Org.nr: 716416-3912

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

2/30

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 531 277	17 038 455
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-17 571 979	-18 239 140
Övriga externa kostnader	Not 3	-478 880	-353 163
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-317 865	-293 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-646 220	-646 220
Summa rörelsekostnader		<u>-19 014 944</u>	<u>-19 532 461</u>
Rörelseresultat		-483 667	-2 494 006
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 194	2 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-334 256	-366 170
Summa finansiella poster		<u>-332 062</u>	<u>-363 346</u>
Årets resultat		-815 729	-2 857 352

v.p

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>74 478 549</u>	<u>75 124 770</u>
	74 478 549	75 124 770

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>74 479 049</u>	<u>75 125 270</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

31 865	17 280
--------	--------

Övriga fordringar

Not 9	2 938 259	5 292 806
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>1 178 686</u>	<u>1 129 910</u>
	4 148 809	6 439 996

Kortfristiga placeringar

Not 11	0	100 000
--------	---	---------

Kassa och bank

Not 12	15 624	29 428
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 164 433</u>	<u>6 569 424</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>78 643 483</u>	<u>81 694 694</u>
-------------------	-------------------

Djo



Org Nr: 716416-3912

HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

13 002 750

13 002 750

13 002 75013 002 750*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

15 420 098

18 277 449

Årets resultat

-815 729-2 857 352

14 604 369

15 420 098

Summa eget kapital

27 607 11928 422 848**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

45 000 000

47 000 000

45 000 00047 000 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 000 000

2 000 000

Leverantörsskulder

1 411 936

1 253 473

Övriga skulder

Not 15

169 313

163 732

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 455 1152 854 641

6 036 364

6 271 846

Summa skulder

51 036 36453 271 846**Summa eget kapital och skulder****78 643 483****81 694 694**

rjo

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-815 729	-2 857 352
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	646 220	646 220
Kassaflöde från löpande verksamhet	-169 509	-2 211 132
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 633	-418 400
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-235 482	-209 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	-456 624	-2 839 015
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-2 456 624	-3 839 015
Likvida medel vid årets början	5 359 155	9 198 170
Likvida medel vid årets slut	2 902 531	5 359 155

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

mp



HSB bostadsrättsförening Tunö 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.

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 0,74% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är full avskrivna

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

yx



HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 567 608	12 567 608
Individuell mätning el	798 490	943 570
Vattenavgifter	226 628	131 100
Hyror	3 276 592	2 936 927
Övriga intäkter	1 706 808	490 611
Bruttoomsättning	18 576 126	17 069 816
Avgifts- och hyresbortfall	-44 839	-27 777
Hyresförluster	-10	-3 584
	18 531 277	17 038 455
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 564 101	1 999 473
Reparationer	4 203 433	1 791 631
El	1 365 457	1 460 021
Uppvärmning	2 787 696	2 992 710
Vatten	777 913	747 001
Sophämtning	488 738	82 668
Fastighetsförsäkring	303 397	270 890
Kabel-TV och bredband	499 035	648 544
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	403 161	392 811
Förvaltningsarvoden	630 390	620 223
Tomträttsavgäld	12 816	15 048
Övriga driftkostnader	59 035	35 554
Planerat underhåll	4 476 807	7 182 566
	17 571 979	18 239 140
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	22 136	23 261
Förbrukningsinventarier och varuinköp	139 082	80 200
Administrationskostnader	179 623	104 628
Extern revision	21 584	21 584
Konsultkostnader	42 935	49 970
Medlemsavgifter	73 520	73 520
	478 880	353 163
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	211 660	195 300
Revisionsarvode	14 800	13 980
Övriga arvoden	14 800	13 980
Löner och övriga ersättningar	10 000	10 000
Sociala avgifter	66 605	60 678
	317 865	293 938
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 402	1 955
Övriga ränteintäkter	792	869
	2 194	2 824
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	334 000	364 758
Övriga räntekostnader	256	1 412
	334 256	366 170

px

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 808 914	86 808 914
Ingående anskaffningsvärde mark	24 069 015	24 069 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 877 929	110 877 929
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 753 159	-35 106 939
Årets avskrivningar	-646 220	-646 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 399 380	-35 753 159
Utgående redovisat värde	74 478 549	75 124 770
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	173 000 000	173 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 660 000	1 660 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 783 000	2 783 000
Summa taxeringsvärde	233 443 000	233 443 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	809	809
Skattefordran	50 543	62 270
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 886 907	5 229 727
	2 938 259	5 292 806
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 116 066	1 062 718
Upplupna intäkter	62 620	67 192
	1 178 686	1 129 910
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering	0	100 000
	0	100 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	1 900	29 428
Nordea	13 724	0
	15 624	29 428

Y30



HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788931405	0,70%	2024-10-16	47 000 000	2 000 000
				<u>47 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 45 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 66 000 000 66 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	2 000 000	2 000 000
	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	36 333	36 333
Momsskuld	102 182	102 797
Övriga kortfristiga skulder	30 798	24 602
	<u>169 313</u>	<u>163 732</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	67 628	71 458
Förutbetalda hyror och avgifter	1 702 554	1 672 748
Övriga upplupna kostnader	684 933	1 110 435
	<u>2 455 115</u>	<u>2 854 641</u>

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

YKO



Org Nr: 716416-3912

HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den

5/3/2021

David Bakasibye Ronakali

Efrem Rhawi

Hans Cronwall

Johan Sultan

Lars Abrahamsson

Rabi-Robert Uysal

Vahid Jafarpour

Vår revisionsberättelse har 2021-3 - 8 lämnats beträffande denna årsredovisning

Mats Hellberg
Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunö i Stockholm, org.nr. 716416-3912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunö i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

Handwritten mark

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 Tunö i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 8/3 2021



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Hellberg
Av föreningen vald revisor

Motion till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Tunö med anledning av läckage från dagvattenbrunnar på taken i föreningens fastigheter.

Det har kommit till vår kännedom att det under perioden juli 2020 – jan 2021 har det förekommit tre vattenskador i föreningen som orsakas av dagvattenbrunnar som sitter på taken. Orsaken till läckagen är läckande rörskarvar på röret som går från dagvattenbrunnen in i fastigheten.

Vi har uppgifter om att taken besiktigades 2018. Trots detta har tre vattenskador inträffat på sex månader. Med tanke på detta måste man ifrågasätta den besiktning som utfördes 2018.

Vi har också noterat att några föreningar i Kista har byggt om sina tak för att kunna avleda dagvattnet på utsidan av fastigheten. Enligt säkra uppgifter kommer brf Drejö att påbörja ombyggnad av tak under 2022.

Vattenskador som kommer utifrån klassas som "utifrån inträngande", dvs. som vatten som tränger igenom

- tak och läckande rör från dagvattenbrunnar
- sprickor i fasaden
- otätheter runt fönster och balkonger

På årsstämman vill vi få en utförlig information om försäkringsläget från en sakkunnig i försäkringsfrågor. Som bostadsrättsinnehavare kan man inte teckna någon försäkring som täcker vattenskador som klassas som "utifrån inträngande". Observera att den tilläggsförsäkring som styrelsen uppmanar att bostadsrättsinnehavarna ska teckna, inte täcker denna typ av vattenskador.

Mot bakgrund av ovan sagda, är "utifrån inträngande" vattenskador en angelägenhet oavsett vilken våning man bor på. Vatten tar den lättaste vägen och kan "vandrade" i fastigheten. Ett exempel är vattenskadan som inträffade i december 2020 på Helsingörs-gatan 5. Vattnet vandrade från taket på plan sex via ett ventilationsrör till ett kök beläget på plan ett.

Vattenskador kan bli dyra att åtgärda. Kostnaderna för att reparera t.ex. ett badrum på 4 kvm är i storleksordningen 200 000 kr. Därför är underhållet av föreningens fastigheter en viktig fråga och får inte försummas.

Enligt uppgifter planeras nästa takbesiktning att ske under 2021. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) skulle ha genomförts under 2020, men sköts upp. Motiveringen för detta var corona.

Med anledning av de vattenskador som har skett, uppskjuten OVK och underhållsläget i övrigt, vill vi få information om föreningens planer för vilka underhållsåtgärder som kommer att vidtas och en tidplan för dessa.

Vi vill också att årsstämman 2021 genomförs på ett sätt som gör att alla medlemmar kan delta. Att t.ex. hänvisa till folkhälsomyndighetens rekommendationer om att alla 70-plussare inte bör komma, som gjordes föregående år, är enligt Bolagsverket olagligt.

Till årsstämman 2021 vill vi att styrelsen:

- bjuder in sakkunnig inom försäkringsfrågor som redovisar försäkringsläget för vattenskador som orsakats av "utifrån inträngande" vatten,
- redovisar planen för underhåll av föreningens fastigheter och att det inkluderar alla delar som besiktning av tak, dagvattenbrunnar, värmesystem, fläktar m.m. och om hur långt framåt som planen sträcker sig,
- redovisar förvaltningsplanen, dvs. när olika underhållsarbeten kommer att genomföras,
- redovisar vad andra bostadsrättsföreningar i Kista har vidtagit för åtgärder för att förebygga "utifrån inträngande" vattenskador och
- redogör för när OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska genomföras.

Namnunderskrifter:

Igh.nr

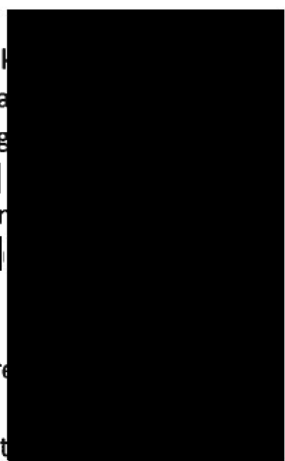
Janan Afrak
Carina And
Christer So
Maj Andrea
Margaretha
Eva Borggr
Rolf Carlss
Lisbeth Eric
Per Fjellbe
Liisa och Sv
Lars Ha
Peter Hjort
Birgitta Kin
Berit Linde
Irene Linds



Namnunderskrifter

Igh.nr

Leena Lin
Ahmed Marrak
George Mnaya
Gabriella Neag
Attila Ne
AnneLi och Jar
Elsa Rön
Staffan Si
Kersti Sp
Aurora Stegare
Helena Sö
Leif och Birgitt



Alla namnteckningar finns tillgängliga för styrelsen och årsmötet om så önskas.

Styrelsens yttrande:

Den som är orolig eller vill veta vad som gäller angående försäkringar uppmanas kontakta sitt försäkringsbolag i första hand och HSB jurist i andra hand. HSB tillhandahåller fri juridisk rådgivning över telefon.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken revideras årligen efter besiktning. Under de närmaste åren planeras nedanstående åtgärder vilka efter revidering kan komma att flyttas till en senare eller tidigare tidpunkt.

2021

- Takbesiktning (genomförd)
- Byte av ledningar för vattenavrinning på tak från brunn till slits
- Infästning av avloppsstammar på 10 lägenheter
- Byte av elmätare
- OVK bostäder
- Målning och renovering av fasader på Fröhuset och Finska skolan
- Radonmätning
- Slingspolning och byte av slingventiler i lägenheter med värmeproblem

2022

- Målning fönster och fönsterbleck
- OVK lokaler
- Linjemarkeringar

2023

- Målning fönster och fönsterbleck
- Lekutrustning översyn
- Översyn plåtar vid till exempel entréer och balkonger

2024

- Takbesiktning
- Takpapp, byte
- Översyn av undercentral

2025

- Översyn av tvättstugor
- Översyn av aluminiumfönster i trapphus
- OVK lokaler
- Träfflokal uppfräschning

Alla föreningar i Kista har olika förutsättningar och skiljer sig åt i historik sedan byggtid. Förvaltning, fastighetsskötsel och drift hos HSB har information om vad övriga föreningar gör för åtgärder och informerar och rekommenderar Tunö om åtgärder som bör genomföras.

OVK planeras att genomföras vecka 18 och 19.

Styrelsen föreslår stämman att besluta att motionen ska anses besvarad

Viktiga telefonnummer och mailadresser:

Felanmälan	HSB Felanmälan tel. 010 442 11 00 Ange fel, tid, namn och lägenhetsnummer. Servicecenter.stockholm@hsb.se
Jour	Jourtel. 08-695 00 00, HSB jour. Akuta fel kvällar och helger
Förvaltning	Tel. 010 442 11 00, Carl Robert Engeström forvaltare@tuno.org
Pantsättningar, överlåtelser	Tel. 010-442 11 00, Förvaltningsassistent
Månadsavgifter, hyror	Tel. 010-442 11 00, Förvaltningsassistent
Felanmälan Kabel TV	Tel. 020-222 222, Telenor
Hissar	Nummer till aktuellt jourbolag finns på anslagstavla i porten
Skadedjursbekämpning	Tel. 08-517 634 00, Anticimex
Störningsjour	Tel. 08-568 214 00

Kabel-TV

Telenor sköter driften av Tunös Kabel TV. Föreningen tillhandahåller ett basutbud av kanaler analogt och digitalt (det finns något fler kanaler tillgängliga digitalt). Föreningen tillhandahåller en digitalbox per lägenhet. Viktigt att notera är att digitalboxen ägs av Telenor och ska vid försäljning vara kvar i lägenheten. Det finns möjlighet att köpa till extra kanaler, extra digitalbox och digitalbox med inspelning. Kontakta Telenor för mer information.

Om det är någon som utöver detta önskar att sätta upp en egen parabolantenn, får dessa sättas upp endast på och innanför den egna balkongen, samt måste avtal skrivas med föreningen. Information om kanalutbud finns på hemsidan www.tuno.org.

Bredband

Alla lägenheter är försedda med bredbandsuttag och föreningen har tecknat avtal med OBE Network om bredband (1000 Mbit/s) och IP-telefoni. Avtalet innebär att när man anmält sig för tjänsterna är de gratis för den boende. (Samtalsavgifter debiteras för telefoni).

Våtutrymmen

Inre underhåll är enligt stadgarna, med några få undantag, en angelägenhet för bostadsrätts-innehavaren. Föreningen får emellanåt anmälningar om fuktskador i bad och duschrum till följd av eftersatt underhåll. Vi vill uppmana alla medlemmar att noga kontrollera golv och tapeter i dessa utrymmen och omedelbart åtgärda dessa eventuella sprickor och andra skarvar så att inte fukt kan komma in under golvbeläggningar eller bakom tapeter.

Försäkring

Vad gäller vid brand eller vattenskador:

Skada på fast egendom (fastighetens stomme) regleras av fastighetsförsäkringen. Skada på lös egendom (och ytskikt i lägenhet) regleras av hemförsäkringen/bostadsrättsförsäkringen. Om brand eller vattenskada inträffar i lägenhet ersätter fastighetsförsäkringen inte skador på lösöret eller det som medlemmen är satt att underhålla samt försäkra. Till lösöret räknas möbler, tavlor, heltäckande matta, tvätt och diskmaskin m.m.

Medlemmen ska därför ha hemförsäkring där försäkringsbeloppet täcker värdet på lösöret. Därtill ska särskild bostadsrättsförsäkring tecknas för de skador som kan uppkomma på de delar där medlemmen har underhållsansvar (hit räknas bland annat ytskikt i badrum, köksskåp etc.). Om medlemmens lägenhet blir så skadad att det inte går att bo kvar under reparationstiden, är det på hemförsäkringen som medlemmen ska begära ersättning för merkostnader i boendet.

Är det grannens läckage (yttre omständigheter) som orsakar skada, är det medlemmens egen bostadsrättsförsäkring som täcker den plötsliga och oförutsedda skada som åsamkats honom utifrån och inte grannens försäkring.

Styrelsen vill även passa på att sprida och klargöra vilka regler som gäller för boende i Tunö, med några klargöranden till de vanligaste frågorna.

Föreningen följer stadgarna till fullo när det gäller ansvarsfördelning vid skador och underhåll. Om information är tvetydig är det alltid stadgarna som gäller. Om du är osäker på vad som gäller, kontakta förvaltaren.

Skada på kyl, frys, disk- och tvättmaskiner, akvarium, vattensäng m.m.

Föreningen frilägger skadan samt svarar för uttorkningen. Medlemmen (via hemförsäkringen) svarar för återställande av golv, väggar, inredning m.m.

Kall- varmvattenledningar

Föreningen svarar för åtgärdande av hela skadan.

Avloppsstammar, radiatorer och värmeledningar

Föreningen frilägger skadan, reparerar rören samt svarar för uttorkningen. Medlemmen (via hemförsäkringen) svarar för återställande av golv, väggar, inredning m.m.

Golv- och väggbeklädnad i våtutrymmen

Föreningen frilägger skadan samt svarar för uttorkningen. Medlemmen (via hemförsäkringen) svarar för återställande av golv, väggar, inredning m.m.

Utifrån inträngande vatten

Skador från läckande tak, öppet fönster, dörr eller otäta ytterväggar täcks inte av vare sig fastighets- eller hemförsäkring. Vatten som rinner ut från trasigt kärl, från vas eller hink som välter, är inte heller försäkringsbart.

Föreningen frilägger skadan samt svarar för uttorkningen. Medlemmen svarar för återställande av golv, väggar, inredning m.m.

ORDNINGSREGLER Brf Tunö

Lägenhetsinnehavare/medlem åligger:

- att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom.
- att om skada genast uppstår underrätta förvaltaren alternativt påkalla hjälp från jourfirma, (se aktuella telefonuppgifter i porten).
- att inte använda lägenheten eller annat föreningens utrymme för annat än avsett ändamål eller på annat sätt som kan vara störande för kringboende t.ex. att inte grilla i kolgrill, att inte röka i tvättstuga, trappa, hiss eller andra allmänna lokaler.
- att iaktta särskild tystnad mellan kl. 22:00-07:00. Borring i väggar får ej göras efter kl. 19:00
- att inte lämna entrédörr olåst.
- att aldrig lämna dörr till källare eller annat allmänt utrymme olåst.
- att iakttaga sparsamhet med vatten, både varmt och kallt.
- att inte hänga tvätt synlig på balkong eller utomhus.
- att inte piska mattor, sängkläder, o.d. genom fönster eller från balkongen.
- att inom disponerat utrymme tillse att skada på vattenledning inte uppstår på grund av att fönster eller dörr lämnats öppna.
- att inte lägga torkmatta utanför lägenhetsdörren.
- att anmäla förekomst av skadedjur eller ohyra till förvaltaren eller själv kontakta Anticimex.
- att i sopnedkast endast lägga hushållssopor o.d., som är väl inslagna i paket. Övriga sopor emballeras och lägges i miljöhus enligt anvisningar.
- att noga följa de föreskrifter som lämnats beträffande kabel-tv och inte utan tillstånd av styrelse uppsätta utomhusantenn på fastigheten.
- att inte utan styrelsens tillstånd hysa djur samt att noga övervaka att dessa inte för oljud eller andra olägenheter, samt att inte rasta dessa i planteringar och lekplatser utan på av kommunen anvisade platser, samt att i övrigt följa de regler som gäller i lokala ordningsregler för Stockholm/Kista.
- att i övrigt ställa sig till efterrättelse av styrelsen lämnade föreskrifter. Inglasning av balkong, om -tillbyggnad av lägenhet skall ske fackmannamässigt. Beträffande mattpiskning, husdjurshållning, förvaring m.m. gäller vad som föreskrivs i de allmänna ordningars, brand- och hälsovårdsstadgorna.

Stadgar för HSB bostadsrättsförening TUNÖ i Kista

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Tunö 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.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

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

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

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

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 som inte är avsedd för fritidsändamål 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 som inte är avsedd för fritidsändamål. 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 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 förvärvat 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 en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av 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 lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

- 16.val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17.presentation av HSB-ledamot
- 18.val av revisor/er och suppleant
- 19.val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 20.val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 21.av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 22.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.

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

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast 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 av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast 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, 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: sanitetsporstin, 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, beslag, handtag, gångjärn, brevinkast, lås och nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. 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 isolerglaskassett
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar

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

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 stadgelsebestämmelse eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informations-överföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhets-avskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, 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 föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet

dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme 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 iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

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

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

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs

upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

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

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

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 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 tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

5. Inrymma utomstående

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

6. Ohyra

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

8. Vägrat tillträde

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

9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten

används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

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

Punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

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

Punkt 2

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

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

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

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

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

Punkt 3

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

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

Punkt 7

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

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

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrätts-

föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

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

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

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

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

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

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

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

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

§ 48 Utträde ur HSB

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

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

§ 49 Upplösning

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