



HSB BRF MEJSGARN

ÅRSREDOVISNING 2017



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 ordinarie föreningsstämma 2018

HSB Brf Mejsgarn kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2018-05-14, kl 19:00

Plats: Föreningslokalen, Höglundavägen 19, Jordbro

Dagordning - förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - Motion angående laddstolpar för elbilar.
 - Proposition avseende nya stadgar, i andra läsningen. (Stadgeändring erfordrar två beslut på varandra följande stämmor)
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

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. Ombud får bara företräda en medlem.



Org Nr: 712400-0642

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

Org.nr: 712400-0642

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADRÄTTSFÖRENING MEJSGARN I HANINGE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt 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).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kalvsvik 11:8 och 11:15 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	258	19 643
Lokaler	15	78
Parkeringsplatser	213	
Garageplatser	80	

Föreningens fastighet är byggd 1968-1970. Värdeår är 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under år 2017 har köket i föreningslokalen renoverats samt att bastun har fått ett nytt bokningssystem kopplat till tvättstugebokningen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2018	Fasad	Tvätt av fasad
2018	Garage	Byte av garageportar (vipp)
2019	Portar	Byte av entréportar
2020	Fönster	Målning

07

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2010-2013	Hiss	Byte av samtliga hissar
2013	Balkonger	Underhåll av balkonger på hus A-C
2014	Balkonger	Underhåll av balkonger på hus D
2014	Vatten	Stampsplning i köken på Höglundavägen 9-25
2014	Värme	Undermåliga radiatorer har bytts ut
2014	Undercentral	Utbyte av cirkulationspumpar
2015	Mark	Renovering av markytor samt byggnation av nya lekplatser
2015	Ventilation	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2016	Mark	Renovering av markytor, nya lekplatser
2017	Tak	Takomläggning

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 3 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Gunnar Essing	Ordförande
Bjarne Fröberg	Vice ordförande
Eva Hansson	Ledamot, sekreterare
Turie Mäenpää	Ledamot
Ove Leijontand	Ledamot
Smulan Stålgärde	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot

I tur att avgå eller omväljas vid ordinarie föreningsstämma är Eva Hansson, Ove Leijontand och Bjarne Fröberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gunnar Essing, Bjarne Fröberg, Eva Hansson och Ove Leijontand. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Börje Johansson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gunnar Essing, Bjarne Fröberg, Smulan Stålgärde och Ove Leijontand.

Valberedning

Valberedningen består av Simon Stålgärde, Ingmarie Eriksson-Johansson och Sofia Hassan Abukar. Ingmarie Eriksson-Johansson är valberedningens ordförande.

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 2017-10-18.

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 328 (323) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 27 (20) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	17 317	18 153	17 277	17 450	17 930
Resultat efter finansiella poster	1 915	3 365	693	714	132
Årsavgift*, kr/kvm	761	761	761	761	761
Drift**, kr/kvm	570	594	526	555	575
Belåning, kr/kvm***	2 040	2 195	2 323	2 373	2 410
Soliditet	25%	22%	16%	15%	13%

(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 bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 057 582	2 577 460	3 344 849	-179 156	3 365 472
Reservering till fond 2017			1 418 000	-1 418 000	
Extra reservering till fond 2017			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-1 650 582	1 650 582	
Balanserad i ny räkning				3 365 472	-3 365 472
Årets resultat					1 914 840
Belopp vid årets slut	4 057 582	2 577 460	4 612 267	1 918 898	1 914 840

Disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 686 316
Årets resultat	1 914 840
Reservering till underhållsfond	-1 418 000
Extra reservering till underhållsfond	-1 500 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 650 582
Summa till stämmans förfogande	<u>2 333 738</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 333 738
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *07*

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge**

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 316 842	18 152 606
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 248 114	-11 712 220
Övriga externa kostnader	Not 3	-318 151	-290 648
Planerat underhåll		-1 651 082	-185 744
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-462 879	-599 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 140 791	-1 140 791
Summa rörelsekostnader		<u>-14 821 017</u>	<u>-13 928 894</u>
Rörelseresultat		2 495 825	4 223 712
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	68 337	75 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-649 322</u>	<u>-933 526</u>
Summa finansiella poster		-580 985	-858 240
Årets resultat		1 914 840	3 365 472

02

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 51 263 650 52 366 463

Inventarier och maskiner

Not 8 109 082 147 060

51 372 732 52 513 523*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

51 373 232 52 514 023**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

37 088 149 929

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 840 928 3 869 281

Placeringskonto HSB Stockholm

0 334

Övriga fordringar

Not 10 39 850 146 768

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 964 633 910 063

5 882 499 5 076 376

Kortfristiga placeringar

Not 12 3 000 000 3 500 000

Kassa och bank

Not 13 7 775 6 734

Summa omsättningstillgångar

8 890 274 8 583 110**Summa tillgångar**

60 263 506 61 097 133

07

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

4 057 582

4 057 582

Upplåtelseavgifter

2 577 460

2 577 460

Yttre underhållsfond

4 612 267

3 344 849

11 247 3099 979 891*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 918 898

-179 156

Årets resultat

1 914 840

3 365 472

3 833 7383 186 316

Summa eget kapital

15 081 04713 166 207**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

38 667 57242 128 017

38 667 572

42 128 017

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 595 040

1 188 848

Leverantörsskulder

1 318 635

1 325 302

Skatteskulder

8 107

2 438

Fond för inre underhåll

785 585

745 732

Övriga skulder

Not 17

6 999

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 800 5212 540 588

6 514 887

5 802 908

Summa skulder

45 182 459

47 930 925

Summa eget kapital och skulder**60 263 506****61 097 133**

02

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 914 840	3 365 472
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 140 791	1 140 791
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 055 631</u>	<u>4 506 263</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	165 189	-139 623
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>305 787</u>	<u>-860 604</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 526 607</u>	<u>3 506 035</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-165 638</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-165 638</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-3 054 253</u>	<u>-2 520 571</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 054 253</u>	<u>-2 520 571</u>
Årets kassaflöde	472 354	819 826
Likvida medel vid årets början	7 376 350	6 556 523
Likvida medel vid årets slut	7 848 703	7 376 350

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

07



HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 23 514 375 kr. *02*

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 947 776	14 947 776
Årsavgifter el	850 014	812 643
Hyror	735 223	821 540
Bredband	340 560	340 560
Försäkringsers vid skada	81 956	869 217
Övriga intäkter	460 103	465 717
Bruttoomsättning	<u>17 415 632</u>	<u>18 257 453</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-28 226	-34 545
Hyresförluster	-614	-353
Avsatt till inre fond	-69 950	-69 950
	17 316 842	18 152 606
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 045 623	927 866
Reparationer	1 665 045	2 382 636
El	1 662 574	1 627 077
Uppvärmning	3 404 781	3 398 782
Vatten	967 422	876 896
Sophämtning	411 693	406 520
Fastighetsförsäkring	209 360	204 398
Kabel-TV och bredband	665 896	657 094
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	358 930	346 798
Förvaltningsarvoden	856 790	884 153
	11 248 114	11 712 220
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	68 920	66 096
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 630	28 997
Administrationskostnader	116 758	104 155
Extern revision	21 763	20 900
Medlemsavgifter	75 080	70 500
	318 151	290 648
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	246 000	237 200
Revisionsarvode	30 750	29 650
Övriga arvoden	13 900	9 000
Löner och övriga ersättningar	36 600	95 850
Sociala avgifter	94 820	136 316
Pensionskostnader och förpliktelser	1 305	5 346
Övriga personalkostnader	39 504	86 129
	462 879	599 491
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 807	1 250
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	334
Ränteintäkter skattekonto	4	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 640	11 514
Övriga ränteintäkter	54 886	62 187
	68 337	75 286
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	649 322	933 257
Övriga räntekostnader	0	269
	649 322	933 526

02

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	81 295 174	81 295 174
Anskaffningsvärde mark	2 205 340	2 205 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 500 514	83 500 514
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-31 134 051	-30 031 238
Årets avskrivningar	-1 102 813	-1 102 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 236 864	-31 134 051
Utgående bokfört värde	51 263 650	52 366 463
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 842 000	1 842 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	124 000	124 000
Summa taxeringsvärde	159 966 000	159 966 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 359 155	1 193 517
Årets investeringar	0	165 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 359 155	1 359 155
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 212 095	-1 174 117
Årets avskrivningar	-37 978	-37 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 250 073	-1 212 095
Bokfört värde	109 082	147 060
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 052	9 048
Övriga fordringar	35 798	137 720
	39 850	146 768
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	588 732	573 358
Upplupna intäkter	375 901	336 705
	964 633	910 063

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge**

Noter		2017-12-31	2016-12-31				
Not 12	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 500 000				
		3 000 000	3 500 000				
Not 13	Kassa och bank						
	Handkassa	7 775	6 734				
		7 775	6 734				
Not 14	Förändring av eget kapital						
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	4 057 582	2 577 460	3 344 849	-179 156	3 365 472	
	Resultatdisposition			1 267 418	2 098 054	-3 365 472	
	Årets resultat					1 914 840	
	Belopp vid årets slut	4 057 582	2 577 460	4 612 267	1 918 898	1 914 840	
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
		Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
		Nordea Hypotek	39788669832	1,35%	2020-03-18	16 275 652	420 000
		SBAB	22622501	1,78%	2022-01-21	6 952 235	500 000
		SBAB	22622536	1,47%	2020-02-19	5 318 815	360 000
		Stadshypotek	824262	2,02%	2023-03-01	1 362 849	36 600
		Stadshypotek	824263	2,02%	2023-03-01	1 670 435	44 840
		Stadshypotek	824264	2,02%	2023-03-01	1 250 458	33 600
		Stadshypotek	826461	2,02%	2023-03-01	7 432 168	200 000
						40 262 612	1 595 040
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						38 667 572
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						32 287 412
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					49 600 000	49 600 000
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					1 595 040	1 188 848
						1 595 040	1 188 848
Not 17	Övriga skulder						
	Övriga kortfristiga skulder					6 999	0
						6 999	0
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					26 806	27 517
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 339 754	1 364 623
	Övriga upplupna kostnader					1 433 961	1 148 448
						2 800 521	2 540 588
	Ovanstående poster består av forskottsinsbetalda 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 Mejsgarn i Haninge

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Haninge den

22 / 3

2018


Gunnar Essing



Bjärne Fröberg


Eva Hansson


Tuire Anita Mäenpää


Ove Leijontand


Smulan Stålgårde


Conny Bokvist

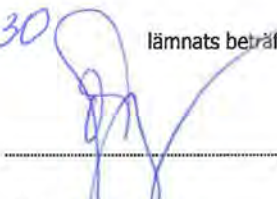
Vår revisionsberättelse har

2018-04-30

lämnats beträffande denna årsredovisning



Börje Johansson
Av föreningen vald revisor



Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mejsгам i Haninge, org.nr. 712400-0642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mejsгам i Haninge för år 2017.

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 2017 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. Revisoremas 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 revisorsred 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 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Bostadsrättsförening Mejslgarn i Haninge för år 2017 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9/14 2018


.....
Olena Zozulyak

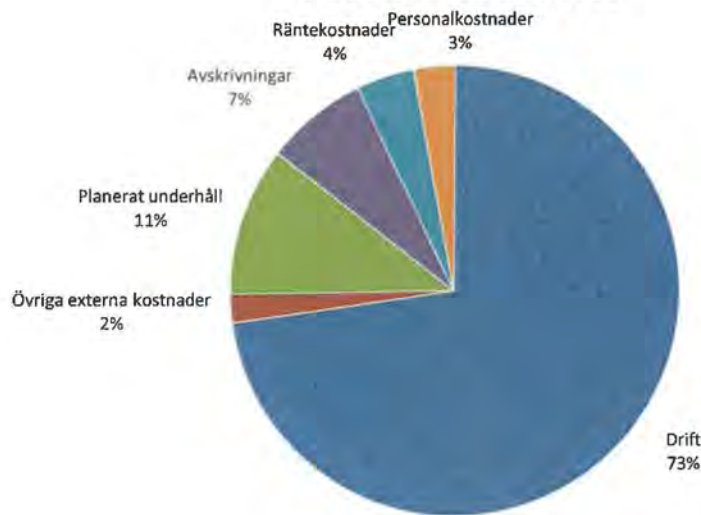
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

30/04-2018

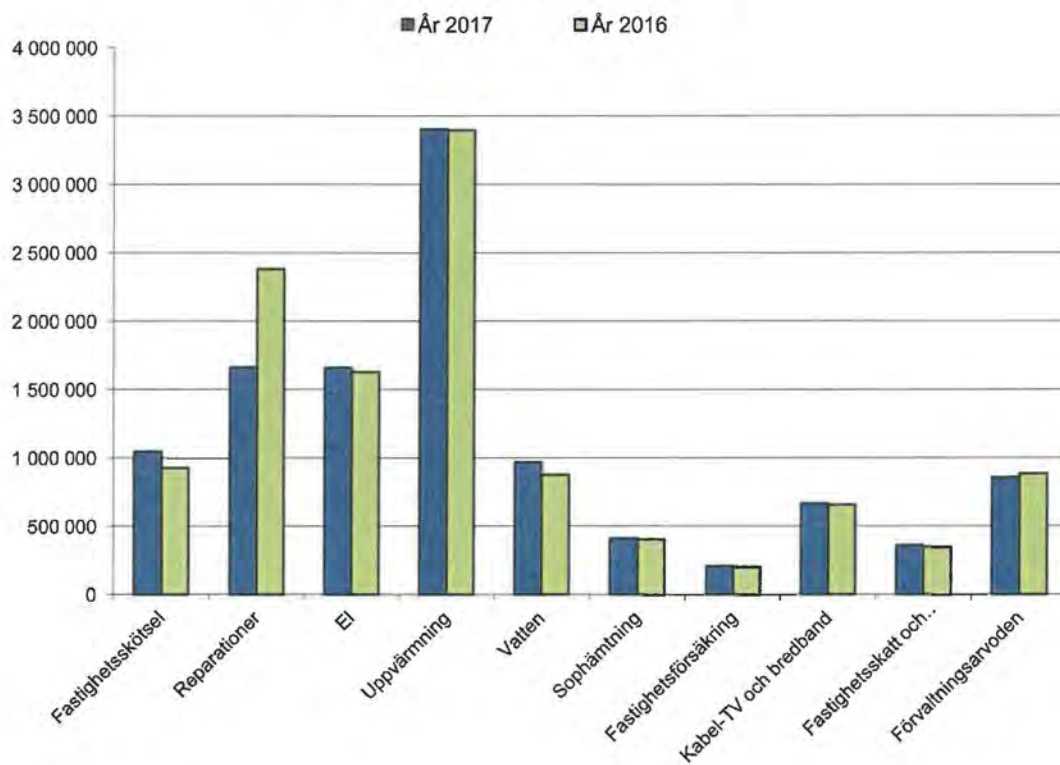

.....
Börje Johansson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TLL STÄMMAN DEN 14 MAJ 2018!!

STYRELSE

GUNNAR ESSING	1 ÅR KVAR
SMULAN STÅLGÄRDE	1 ÅR KVAR
TUIRE MÄENPÄÄ	1 ÅR KVAR
EVA HANSSON	2 ÅR OMVAL
BJARNE FRÖBERG	2 ÅR OMVAL
OVE LEIJONTAND	1 ÅR OMVAL
SOFIA ABUKAR	1 ÅR NYVAL

REVISOR

BÖRJE JOHANSSON

VALBEREDNING

INGMARIE JOHANSSON	1 ÅR OMVAL/ORDF.
MONIKA MAGNUSSON	1 ÅR NYVAL

MOTION TILL FÖRENINGSTÄMMAN DEN 14 MAJ 2018 ANGÅENDE INSTALLATION AV LADDPLATS

Bakgrund

Användandet av elbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många föreningar har redan laddplatser och allt fler bostadsrättsföreningar håller på att fixa laddplatser. Nu är tiden inne för att vår bostadsrättsförening också beslutar att göra detta. Den bästa laddplatsen är bilens ordinarie parkeringsplats – att ladda vid hemmet är enkelt och bekvämt.

Insats för miljön och ökar försäljningspriset på lägenheterna

Att fixa laddplatser är en insats för miljön och det ökar värdet på vår fastighet! Att vara miljövänlig ger också goodwill för föreningen. En förening med miljötank är attraktiv för potentiella lägenhetsköpare och ökat intresse kan leda till högre försäljningspris. Flera fastighetsmäklare bekräftar att intresset för elbilar har medfört prisökningar på lägenheter som har laddplatser.

Lätt att fixa

Laddplatser är inte särskilt krävande att fixa. Det som behövs är framdragning av el och installation av en laddbox. Arbetet är inte avancerat och utförs av en leverantör och en behörig elinstallatör.

Statliga pengar betalar halva kostnaden

Föreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för laddstationen. Resterande kostnad kan debiteras som höjd parkeringsavgift. Investeringen medför då inte någon merkostnad för föreningen. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna på olika sätt och medför ingen kostnad för föreningen.

Här finns information

På www.fixaladdplats.se finns all information och en instruktionsfilm som gör det lätt att fixa laddplatser. Här finns en vägledning om hur ni ansöker om statliga pengar, en steg för steg-guide om installationen och ett exempel på offertsvarsmall.

Förslag till beslut

Jag föreslår föreningsstämman besluta att installera initialt tre laddstationer med 2 st laddpunkter för 6 st elbilar. Placering en laddstation per parkering och belägen så att man kan ansluta från alla parkeringar.

Jonas Jonsson Höglundavägen 1, lgh 1602, 072 - 7050305

STYRELSENS SVAR PÅ MOTION ANGÅENDE INSTALLATION AV LADDPLATS

Styrelsen har redan börjat undersöka frågan och har varit i kontakt med olika entreprenörer för att få information om olika lösningar. Detta arbete kommer att fortsätta under kommande år då styrelsen mer specifikt kommer att undersöka möjligheterna att installera laddstolpar i HSB brf Mejsgarn, dels avseende placering och eldragningar samt kostnader.

Styrelsen anser motionen besvarad.

PROPOSITION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MEJSGARNNS FÖRENINGSTÄMMA 2018-05-14

STADGEÄNDRING

Bostadsrättslagen har ändrats sedan vi antog våra nuvarande stadgar och med anledning av det behöver vi anta nya stadgar som följer bostadsrättslagen.

Bifogat i årsredovisningen finns det nya förslaget på stadgar. Dessa stadgar har ändrats gentemot nuvarande stadgar i paragraf 13, 14, 16, 17, 18, 25 och 45. I bifogat förslag till nya stadgar är ändringarna rödmarkerade.

Stadgeändringar kräver beslut vid två på varandra följande stämmor eller extrastämmor. Ett första beslut togs på stämman 2017-05-11.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta om nya stadgar enligt bifogat förslag.



HSB – där möjligheterna bor

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2011 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MEJSGARN I HANINGE

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: §§ 11, 12, 17.16, 17.22, 21, 22, 27, 31.4-5, 31.12 (borttagen), 31.14 och 32.4-5

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.....	5
§ 7 Familjerättsliga förvärv.....	5
§ 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	8
§ 23 Beslutförhet	8
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	8
§ 25 Revisorer	8

§ 26 Valberedning.....	8
FONDERING OCH UNDERHÅLL	8
§ 27 Fonder.....	8
Yttre fond.....	8
Inre fond	8
§ 28 Underhållsplan.....	8
§ 29 Över- och underskott.....	9
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	9
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	9
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	9
Till lägenheten hör bland annat:	9
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	10
§ 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.....	11
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	11
§ 40 Andrahandsupplåtelse	11
§ 41 Inrymma utomstående	11
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	12
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	12
§ 44 Förverkandegrunder	12
Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	12
§ 45 Vissa meddelanden.....	13
SÄRSKILDA BESLUT	14
§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	14
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	14
§ 48 Utträde ur HSB.....	14
§ 49 Upplösning	14

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Mejsgarn i Haninge. Styrelsen har sitt säte i Haninge.

§ 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.

Bostadsrättsföreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper.

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 innehåses 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 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. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

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. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gälla 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. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrätts-föreningen.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelse-ledamöter, 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.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

§ 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.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FRÅGOR

§ 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 bostadsrätts-

havaren 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, nyckeltub, handtag m m. 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, 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. 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

12. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
13. brandvarnare, samt
14. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med. Nyinstallationer kräver styrelsens tillstånd

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 stadgelses bestämmelse eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med

4. 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 föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpan av brist

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

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

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

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

föreningen 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 innehåses med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

5. Inrymma utomstående

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

6. Ohyra

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

8. Vägrat tillträde

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

9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

10. Brottsligt förfarande

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

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

Punkt 1-6 och 7-9

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

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

Punkt 2

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

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

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

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

bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

Punkt 3

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

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

Punkt 7

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

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

Punkt 10

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

§ 45 Vissa meddelanden

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

1. tillsägelse om störningar i boendet

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

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

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

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

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

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

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

§ 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 bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Miljöhus för elektronikavfall

Besöksadress Höglundavägen 19

Inom föreningen finns ett fristående miljöhus för elektronikavfall som vitvaror, spisar m.m. För att komma in i det fristående miljöhuset används den gröna taggen. Miljöhuset för elektronikavfall är öppet mellan kl. 08.00-20.00.

OBS! I miljöhuset får endast avfall från hushåll i HSB bnf Mejsgarn slängas.

Skadeturbsbekämpning

I HSB bnf Mejsgarns fastighetsförsäkring ingår skadeturbsbekämpning. Skulle ni hitta skadedyr i er lägenhet ska ni ringa till Anticimex på telefon 08-19 00 30 och uppge att ni bor i HSB bnf Mejsgarn och ange försäkringsnummer Protector 411353-020-1.

Viktiga telefonnummer

HSB Stockholm Kund- och Medlemservice
010-442 11 00, stockholm.service@hsb.se
- För personlig service, samt felanmälan.

HSB Jour
08 - 695 00 00

För akuta situationer, som inte kan vänta till nästföljande vardag.

Hissjour
08 - 779 53 53

Hissjouren är bemannad dygnet runt för att kunna stå till tjänst om det skulle uppstå problem med våra hissar. Företaget som tar hand om hissarna heter: **Stockholms Hiss och Elteknik AB**

Störningsjour
08 - 798 60 60

Vår önskan är att alla medlemmar i vår förening, trivs och visar varandra hänsyn. Men i fall störningar skulle uppstå kan ni kontakta störningsjouren. Ring även omgående till Störningsjouren om ni upptäcker skadeörelse på våra huskroppar eller i vårt närområde.

Anticimex Skadeturbsbekämpning
08 - 19 00 30

Kontakta Anticimex om ni upptäcker skadedyr i er bostad. Vår förening har avtal med Protector och därmed blir det kostnadsfritt. Uppge försäkringsnummer: 411 353 - 020 - 1.1

Felanmälan

Felanmälan sker till HSB Kund- och Medlemservice via kontaktvägarna ovan.

Jour

Vida akuta fel i lägenhet eller gemensamma utrymmen som inte kan vänta till vardagen därpå, exempelvis vatten som sprutar och kan orsaka skador på fastigheten kan du vända dig till Jouren på telefon 08-695 00 00.

HSB Kontoret

Besöksadress: Sleipnervägen 115, 136 42 HANDEN
010-442 10 00

HSB har ett lokalkontor i Haninge dit du kan vända dig med dina frågor kring ditt boende. Söker du en specifik person behöver du först boka tid för ditt besök.

Öppettider

Måndag – torsdag 09.00-11.30, 13.00-15.00
Fredag 09.00-12.30

Störningsjour

Vi önskar att alla medlemmar trivs i föreningen och visar varandra hänsyn som goda grannar. Skulle det trots det uppstå störningar i huset kan ni ringa till störningsjouren på telefon 08-798 60 60.

Miljöhus för grovsopor

Besöksadress Höglundavägen 9
Inom föreningen finns ett fristående miljöhus för grovsopor. För att komma in i det fristående miljöhuset används den gröna taggen. Miljöhuset för grovsopor är öppet mellan kl. 08.00-20.00

Det sitter en röd lampa på utsidan av huset. När lampan är tänd är grovsoprummet fullt och är därmed stängt tills den röda lampan släcks.

OBS! I miljöhuset får endast avfall från hushåll i HSB bnf Mejsgarn slängas.

För anslutning, kontakta Ovnits kundtjänst. Säg att du bor i HSB bnf Mejsgarn och att föreningen har gruppanslutning. Du behöver även uppge ditt lägenhetsnummer som står på din lägenhetsdörr och som du även hittar på avgiftsavisin från HSB för lägenheten.

Kabel-TV

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för kabel-TV vi a ComHem. Basutbudet på 10 kanaler ingår i boendekostnaden. Även ComHems utbud för Digital TV "Small" ingår utan extra kostnad. För information om vilka kanaler som ingår, vänligen kontakta ComHem via tel. 90 222 eller deras hemsida www.comhem.se.

Kontakta ComHems kundservice och ange att du bor i HSB bnf Mejsgarn så slipper du kortavgiften.

Lokal parabol-TV kanal

Bostadsrättsföreningen har även en Parabol TV med några ytterligare kanaler som du kan se via det ordinarie kabel-TV uttaget i din lägenhet.

För information om vilka kanaler som ingår, vänligen kontakta AT Installation via deras hemsida <http://www.bildat.se> eller på tel. 021-440 38 33.

SERVICEFUNKTIONER

HSB Kund- och Medlemservice

Till HSB Kund- och Medlemservice kan du vända dig med alla frågor inom vår bostadsrättsförening. Exempelvis felanmälan, överlåtelse, frågor angående reparationer, skador och rådgivning inom olika boendefrågor.

Du kommer i kontakt med HSB Kund- och Medlemservice via HSBs hemsida www.hsb.se/stockholm, klicka på Kontakt & Felanmälan. Alternativt genom att ringa till 010-442 11 00 mejla till service.stockholm@hsb.se eller via Mina sidor på HSB Portalen, www.hsbportalen.se.

Öppetider för telefon

Måndag – fredag 08.00 – 16.30, torsdag 08.00-18.00

Byter man mot reglerna för användning av tvättstugorna kan man bli avstängd från tvättstugorna och behöver då prata med styrelsen innan nyckelbrickan till tvättstugorna aktiveras igen.

Tänk på att stänga dörren när du går ut ur tvättstugan, skulle någon ta sig in och förstöra i tvättstugorna när du inte stängt dörren är du den senast registrerade användaren och misstancken faller då på dig.

Västuga

Föreningen har en välutrustad vävlokalk som finns på Höglundavägen 25, BV. Onsdagar kl. 17.30 – 20.30 får inspirationen flöda.

Har du intresse och kan väva så kontakta Marianne Johansson 070-665 22 33 för mer information.

INFORMATION

Hemsida

Bostadsrättsföreningen har en egen webbsida som kan nås via följande adress: <http://www.hsb.se/stockholm/mejsgarnr130>

Mejladress

Styrelsen har följande mejladress: brf.mejsgarn@ownit.nu

Medlemsblad

Bostadsrättsföreningen ger ut ett informationsblad två till fyra gånger per år. Styrelsen är ansvarig utgivare.

Du är alltid välkommen med dina textbidrag eller synpunkter till styrelsen via brf.mejsgarn@ownit.nu.

Bredband och IP-telefon!

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för Ownits bredband och IP-telefon.

Anslutning ingår i er avgift för lägenheten. Du betalar endast för eventuell samtalskostnad för IP-telefon.

Bastu

Besöksadress Höglundavägen 19, B-plan
Inom föreningen finns en bastu samt tillhörande dusch, stolar och bord.

Öppetider

Bastun är öppen mellan kl. 12.00 – 22.00 och det går att boka bastun antingen i 1 eller 2 timmar. Det går inte att ha fler än 2 timmar bokade åt gången.

Kostnad

Att använda bastun kostar 35 kr för ett 1-timmarspass och 50 kr för ett 2-timmarspass. Kostnaden för bastun kommer att komma på er avgiftsavi för lägenheten.

Bokning

Bastun bokas med din gröna tagg via bokningstavlor som sitter på K-plan vid tvättstugorna eller via <http://mejsgarn.bokavatt.se/>.

Tvättstugor

Fintvättstugor finns på K-plan i föreningens samtliga fyra hus.

Grovtvättstugor finns på Höglundavägen 11 för boende på Höglundavägen 1-13 och på Höglundavägen 17 för boende på Höglundavägen 15-25

Bokning

Vill du använda tvättstugan så bokar du på bokningstavlan i källargången utanför tvättstugan. Vid bokning i källargången används grön tagg. Bokning kan också göras via internet på hemsidan <http://mejsgarn.bokavatt.se/>. Du kan endast boka ett tvättpass i taget.

Tvättpassen är 5 timmar alla dagar. 07.00-12.00 12.00-17.00 17.00-22.00

OBS! Om tvättstugan inte tagits i bruk inom en timme på bokad pass så är det tillåtet för annan att ta det tvättpasset.

Ordningregler

Tänk på att inte starta upp en ny maskin tvätt om den inte kommer att bli klar inom den tvätttid du bokar.

I tvättstugorna finns städregler som ska följas av alla som tvättar i de gemensamma tvättstugorna. När du tvättat klart ska du torka av alla ytor och luckor på maskinerna, torka ur tvättmedelstacken, rensa ludd från filtren i torktumlarna, sopa och vättorika golvet, göra rent städredskapen och hänga upp dem och kasta eventuellt skräp.

FÖRENINGSVERKSAMHET

Föreningsexpedition

Höglundavägen 15, B-plan
08-500 103 07, Fax 08-121 02 822 64

På föreningsexpeditionen träffar du representanter för styrelsen och har möjlighet att framföra dina frågor och synpunkter direkt till styrelsen.

Öppetider

Helgfrtia måndagar 18.30-19.30

Föreningslokal – för sammankomster

Höglundavägen 19, B-plan

Om du funderar på att ha någon form av fest eller sammankomst av familjekaraktär finns det möjlighet att hyra föreningens festlokal. Lokalen är godkänd för 40 personer av brandförväret. Lokalen är utrustad med kök med spis, ugn, mikroovågsugn, kylskåp, kaffekokare och diverse köksredskap. Porslin, glas, tillbringare, skålar mm finns även att tillgå.

Öppetider

Lokalen hyrs ut under helger samt under kvällstid övriga dagar. Verksamhet får pågå till senast kl. 23.00 i lokalen.

Kostnad

Hyran är 500 kr per dygn.

Städning utförs av hyresgästen efter användning av lokalen.

Bokning

I porten finns information om hur du bokar föreningslokalen.

Seniorverksamhet – ”Pantrarna”

Besöksadress Höglundavägen 19, B-plan

Höglunda Panters bedriver seniorverksamhet för medlemmar inom HSB bnf Mejsgarn. Pantrarna träffas i lokalen på Höglundavägen 19 varannan tisdag kl. 10.00 och anordnar även vissa intressanta evenemang utanför föreningens gränser.

Kontaktperson

För ytterligare information kontakta Kerstin Mossberg på telefon 070-440 35 25.

INNEHÅLL

Föreningsverksamhet 2

Föreningsexpedition 2

Föreningslokal – för sammankomster 2

Seniorverksamhet – ”Pantarna” 2

Bastu 3

Tvättstugor 3

Västuga 4

Information 4

Hemsida 4

Mejladress 4

Medlemsblad 4

Bredband och IP-telefoni 4

Kabel-TV 5

Lokal parabol-TV kanal 5

Servicefunktioner 5

HSB Kund- och Medlemservice 5

Felamälan 6

Jour 6

HSB Kontoret 6

Störningsjour 6

Miljöhus för grovsopor 6

Miljöhus för elektronikavfall 7

Skadeförsäkring 7

Viktiga telefonnummer 7

*Välkommen till vår bostadsrättsförening!
Här hittar du översiktliga fakta om HSB bnf Mejsgarn*

HITTA RÄTT I HSB BRF MEJSGARN

