



HSB BRF SVARTVIK

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 Årsstämma 2018

HSB Brf Svartvik 268 i Stockholm

23 maj kl: 19:00, Badviken Svartviksslingan 17

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - 1) Beslut om antagandet av nya stadgar, HSB normalstadgar 2011, se bifogat underlag.
 - 2) Beslut om utbyggnad av Garage P2, se bifogat underlag.
 - 3) Motioner
 - a) Motion från Jarl Lidén: Dörröppnare
 - b) Motion från Jarl Lidén: Hissar
 - c) Motion från Jarl Lidén: Inlämnande av motioner
 - d) Motion från Jarl Lidén: Digitala anslagstavlor
 - e) Motion från Jarl Lidén: Femårsanalys
 - f) Motion från Jarl Lidén: Delårsbokslut
 - g) Motion från Jarl Lidén: Målning/trapphus
 - h) Motion från Jarl Lidén: Belysning/trapphus
 - i) Motion från Jarl Lidén: Kameraövervakning/returpappersrum
24. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Svartvik
nr 268 i Stockholm

Org.nr: 716418-6913

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under
räkensårsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF SVARTVIK

Styrelsen för brf Svartvik i Minneberg, Bromma, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om föreningen

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

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

Föreningens fastigheter

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

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	327	24 280
Lokaler	3	1 139

Värdeår är för föreningens fastigheter år 1985.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Protector AB från och med 1 januari 2016 där även styrelseansvarsförsäkringen ingår. I föreningens fastighetsförsäkring har bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter ingått fram till 2018-01-31.

Bostadslägenheter

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

Antal lägenheter av respektive typ

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

Lokaler

Föreningen har lokaler för uthyrning med en sammanlagd yta på 1 139 m², fördelade på kontorslokaler och förskolor. Det finns två permanenta förskolor med en sammanlagd yta på

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

Lokaler för fritid, samvaro och hobby i Minneberg

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

Samfällighet

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

Brf Svartviks betalningar till Samfälligheten 2013 – 2017 (kkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Uppvärmning	2 202	2 165	2 208	2 372	2 456
Samfällighetsavgifter	1 987	1 987	1 893	2 118	2 062
Summa	4 189	4 152	4 101	4 490	4 518

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

Uppvärmning

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

Sophantering

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

Parkeringsanläggning

De två parkeringsgaragen har sammanlagt 528 bilplatser, men efterfrågan överstiger tillgången. Tilldelning sker efter kötid och det finns ett 100-tal boende som väntar på plats. Hyran för en typisk bilplats under tak och med motorvärmare är för närvarande 608 kr per månad. I Minnebergs samfällighet pågår ett projekt gällande utbyggnad av P2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Även under 2018 är avgifterna oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

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

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017/2018	Trapphus	Pågående reovering
2018	Hiss	Reovering hissar
2018	Handdukstorkar	Pågående besiktning/åtgärd

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Lägenheter	Sista etapp av ventilbyte, boendes lägenheter
2016	Lägenheter	Statusinventering
2015	Lägenheter	OVK besiktning

Övriga väsentliga händelser

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

Föreningen har haft ovanligt många vattenskador under 2017 vilket bidragit till ökade reparationskostnader. Av totala kostnaden för reparationer stod vattenskadorna för 919 613 kr.

Styrelsen har inlett arbetet med GDPR (dataskyddsförordningen) och har påbörjat det interna arbetet i samarbete med HSB.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2017. Vid stämman deltog 108 medlemmar varav 15 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2017 haft följande sammansättning:

Magnus Wallin	Ordförande
Erik Govers	Markansvarig, vice ordförande
Mats-Johan Wallerud	Sekreterare
Andreas Granström	Ekonomiansvarig
Mattias Hansson	Driftansvarig
Jonas Sohlberg	Informationsansvarig
Monica Modigh	Ledamot
Malene Broman	Ledamot
Lars-Yngve Larsson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Wallin, Erik Govers, Jonas Sohlberg samt Mats-Johan Wallerup.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten samt 2 st per capsulam.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Representanter i Samfälligheten

Föreningen har representerats i samfällighetens styrelse via Magnus Wallin, Erik Govers, Mattias Hansson samt Andreas Granström

Valberedning

Valberedningen består av Linda Heikkilä, Heléne Björk och Tomas Ekbohm (sammankallande).

Arvoden till styrelse och andra funktionärer

Arvode till styrelsen är av årsstämman (2017) fastställt till 307 500 kr. Arvodet beräknas enligt följande: fem (5) inkomstbasbelopp (61 500 kr) att fritt fördelas inom styrelsen. Till föreningsvald revisor utgår ett arvode på 12 300 kr. Arvodet är 20 % av ett (1) inkomstbasbelopp. Till valberedningen utgick ett arvode om 7 500 kr. Till ovanstående summor tillkommer sociala avgifter. Stämman har därutöver bemyndigat styrelsen att ge särskild ersättning enligt av stämman fastställda principer (bilaga 1). Sådan ersättning har utgått under 2017. Extra arvoden utanför ram har utgått till Karin Burman för Svartviksbladet och hemsidan, Lotta Åhman för administration med uthyrningsrummet och till Lennart Högzell för trädgårdsarbeten. Utöver detta har ersättning för utdelning av trycksaker utbetalats samt till Lars-Olof Nihlén för flagghissning. Total årskostnad för arvoden inklusive sociala avgifter till styrelsen och övriga arvoden under 2017 uppgår till 576 007 kr gentemot 582 237 kr föregående år.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 30 maj samt den 20 september 2017.

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 450 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 32 överlåtelser skett, varav två genom arv eller gåva. 2016 hade föreningen 452 medlemmar och antalet överlåtelser var då 25 st. varav 6 genom arv eller gåva. Oavsett antalet medlemmar som bor i en bostadsrätt gäller en röst per bostadsrätt vid årsstämman. HSB Stockholm innehar ett medlemskap i föreningen och har en representant i föreningens styrelse.

Avtal om förvaltning mm

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

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Stockholm Takentreprenad för snöskottning på tak samt bevakning av risk för snöras.
- Fortum för fastighetsel.
- JN & Partners AB för städning av trapphus och lokaler.
- KONE AB avseende tillsyn och underhåll av hissar.
- Protector AB beträffande fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg från och med 2016.
- ComHem AB för kabel-TV.
- Bredbandsbolaget för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

Svartviksbladet

Svartviksbladet har under år 2017 utkommit med fyra nummer. Nuvarande ansvarig utgivare är Magnus Wallin och redaktör för bladet är Karin Burman. Tidningen är mycket uppskattad och fyller ett viktigt informationsbehov vid sidan av mötesverksamheten och hemsidan.

Hemsida

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

Övrig skriftlig information

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

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

Styrelsens brandskyddsarbete

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

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

Gästlägenhet

Föreningens lägenhet kan hyras av medlemmar i alla bostadsrättsföreningarna i Minneberg som får tillfälliga besökare. Lägenheten finns på Svartviksslingan 15B. Gästlägenheten med sex bäddplatser är mycket uppskattad och kostar 300 kronor per dygn. Bokningsläget kan numera följas via föreningens hemsida. Antalet uthyrda dygn uppgick till 280 under 2017.

Städdagar

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	18 667	18 626	18 672	18 654	18 672
Resultat efter					
finansiella poster	-4 944	-107	1 746	-295	668
Årsavgift*, kr/kvm	682	682	682	682	682
Drift**, kr/kvm	420	343	343	352	313
Belåning***, kr/kvm	6 549	6 573	6 749	6 845	6 863
Soliditet, %	24	25	25	24	24

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 462 484	4 548 413	17 031 231	5 006 674	-106 632
Reservering till fond 2017			3 284 000	-3 284 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-7 889 514	7 889 514	
Balanserad i ny räkning				-106 632	106 632
Årets resultat					-4 944 291
Belopp vid årets slut	32 462 484	4 548 413	12 425 717	9 505 555	-4 944 291

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 900 041
Årets resultat	-4 944 291
Reservering till underhållsfond	-3 284 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>7 889 514</u>
Summa till stämmans förfogande	4 561 264

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 561 264
-------------------------	-----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 667 199	18 626 395
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>140 556</u>	<u>25 704</u>
Summa rörelseintäkter		18 807 755	18 652 099
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-18 576 524	-12 785 711
Övriga externa kostnader	Not 4	-306 729	-626 485
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-576 007	-582 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 191 363</u>	<u>-2 191 363</u>
Summa rörelsekostnader		-21 650 623	-16 185 796
Rörelseresultat		-2 842 868	2 466 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	95 533	112 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 196 957</u>	<u>-2 685 897</u>
Summa finansiella poster		-2 101 424	-2 572 936
Årets resultat		-4 944 291	-106 632

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>205 494 232</u>	<u>207 685 595</u>
		205 494 232	207 685 595
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>205 494 732</u>	<u>207 686 095</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 500	14 372
Övriga fordringar	Not 10	3 714 192	5 539 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>214 759</u>	<u>284 143</u>
		3 942 451	5 838 111
Kortfristiga placeringar	Not 12	18 000 000	18 000 000
Kassa och bank	Not 13	47 952	29 546
Summa omsättningstillgångar		<u>21 990 403</u>	<u>23 867 656</u>
Summa tillgångar		<u>227 485 135</u>	<u>231 553 751</u>

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 010 897	37 010 897
Yttre underhållsfond		12 425 717	17 031 231
		<u>49 436 614</u>	<u>54 042 128</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 505 555	5 006 674
Årets resultat		-4 944 291	-106 632
		<u>4 561 264</u>	<u>4 900 041</u>
Summa eget kapital		<u>53 997 878</u>	<u>58 942 170</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>165 801 556</u>	<u>166 459 566</u>
		165 801 556	166 459 566
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	658 000	614 571
Leverantörsskulder		2 345 801	1 285 135
Skatteskulder		11 327	0
Övriga skulder	Not 17	400 103	434 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>4 270 470</u>	<u>3 817 643</u>
		7 685 701	6 152 016
Summa skulder		<u>173 487 257</u>	<u>172 611 582</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>227 485 135</u>	<u>231 553 751</u>

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 944 291	-106 632
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 191 363	2 191 363
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 752 928	2 084 731
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	418 272	-509 849
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 490 256	1 235 239
Kassaflöde från löpande verksamhet	-844 401	2 810 121
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-614 581	-4 486 122
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-614 581	-4 486 122
Årets kassaflöde	-1 458 982	-1 676 001
Likvida medel vid årets början	22 893 960	24 569 962
Likvida medel vid årets slut	21 434 979	22 893 960

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



HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-20 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

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

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 552 541	16 545 386
Hyrer	2 068 420	1 977 612
Övriga intäkter	148 578	102 806
Bruttoomsättning	<u>18 769 539</u>	<u>18 625 804</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-102 340	597
Hyresförluster	0	-6
	18 667 199	18 626 395
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning från försäkringsbolag	<u>140 556</u>	<u>25 704</u>
	140 556	25 704
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 346 934	2 775 320
Reparationer	2 580 490	1 419 502
El	548 577	536 267
Uppvärmning	2 201 975	2 164 705
Vatten	447 990	426 113
Sophämtning	10 184	20 475
Fastighetsförsäkring	278 187	264 767
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	636 973	621 605
Förvaltningsarvoden	529 567	434 345
Övriga driftkostnader	106 133	48 837
Planerat underhåll	7 889 514	4 073 775
	18 576 524	12 785 711
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 706	18 213
Administrationskostnader	155 690	168 122
Extern revision	29 813	27 913
Konsultkostnader	13 500	324 487
Medlemsavgifter	93 020	87 750
	306 729	626 485
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	355 800	356 000
Revisionsarvode	11 860	11 620
Övriga arvoden	62 990	91 344
Sociala avgifter	145 357	117 773
Övriga personalkostnader	0	5 500
	576 007	582 237
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 728	3 956
Ränteintäkter HSB placeringskonto	64	64
Ränteintäkter skattekonto	426	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	91 775	105 684
Övriga ränteintäkter	1 540	3 257
	95 533	112 961
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 196 839	2 685 277
Övriga räntekostnader	118	620
	2 196 957	2 685 897

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	216 275 877	216 275 877
Ingående anskaffningsvärde mark	16 870 000	16 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 145 877	233 145 877
Ingående avskrivningar	-25 460 282	-23 268 919
Årets avskrivningar	-2 191 363	-2 191 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 651 645	-25 460 282
Utgående redovisat värde	205 494 232	207 685 595
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	254 000 000	254 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 452 224	14 452 224
Taxeringsvärde mark - bostäder	194 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 244 665	6 244 665
Summa taxeringsvärde	468 696 889	468 696 889
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 166	2 984
Skattefordran	0	4 042
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 323 152	4 800 604
Placeringskonto HSB Stockholm	63 875	63 811
Övriga fordringar	324 999	668 155
	3 714 192	5 539 596
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	101 302	270 062
Upplupna intäkter	113 457	14 081
	214 759	284 143
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
SBAB	25 832	25 729
Handelsbanken	100	100
Nordea plusgiro	19 020	717
	47 952	29 546

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	32 462 484	4 548 413	17 031 231	5 006 674	-106 632
Resultatdisposition			-4 605 514	4 498 882	106 632
Årets resultat					-4 944 291
Belopp vid årets slut	32 462 484	4 548 413	12 425 717	9 505 555	-4 944 291

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	114434327	0,64%	2018-01-26	6 039 408	431 415
SBAB	25078500	0,79%	2018-03-13	30 631 560	139 331
SBAB	25598792	0,99%	2019-03-20	15 673 066	0
Swedbank	2654352265	2,99%	2018-01-25	14 000 000	0
Swedbank	2750365500	0,66%	2018-03-28	11 517 733	0
Swedbank	2757266081	0,68%	2018-02-28	16 933 806	0
Swedbank	2854776024	0,54%	2018-01-28	4 397 282	0
Swedbank hypotek	852770783	0,46%	2018-03-29	14 648 509	0
Swedbank hypotek	852868157	2,72%	2018-03-27	18 494 006	87 304
Swedbank hypotek	852868215	0,73%	2018-03-25	22 345 674	0
Swedbank hypotek	852872571	2,99%	2018-01-25	11 778 512	0
				166 459 556	658 050

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 165 801 506

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 163 169 306

Ställda säkerheter

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

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	658 000	614 571
	<u>658 000</u>	<u>614 571</u>

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	25 533	0
Momsskuld	0	2 504
Inre fond	373 070	428 586
Källskatt	1 500	0
Övriga kortfristiga skulder	0	3 577
	400 103	434 667

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	156 773	182 857
Förutbetalda hyror och avgifter	1 645 156	1 894 125
Övriga upplupna kostnader	2 468 541	1 740 661
	4 270 470	3 817 643

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 24/4 2018

Andreas Granström

Erik Govers

Mattias Hansson

Johas Sohlberg

Lars-Yngve Larsson

Magnus Wallin

Malene Broman

Mats-Johan Wallerud

Monica Modigh

Vår revisionsberättelse har 2018-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning

Martin Kling

Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm för år 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 29/4 2018

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Martin Kling

Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

Förslag:

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

Anpassningar av dessa stadgar

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

Innehållsförteckning

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

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

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som:

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

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

§ 6 Andelsförvärv

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

§ 7 Familjerättsliga förvärv

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

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

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

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTS- FÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

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

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

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

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

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

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

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

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

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

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

§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

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

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i 1 kap. 8 § Lagen om ekonomiska föreningar (1987:667)

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av 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. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt

3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år.

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

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

§ 23 Beslutförhet

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

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

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

§ 25 Revisorer

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

Revisorer 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.

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 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: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive 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 isolerglaskasset
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och

anslutningskopplingar på vattenledning

10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
11. eldstäder och braskaminer
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt
Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. handdukstork och elburen golvvärme som bostadsrättshavare försett lägenheten med

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

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

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

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

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

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpan av brist

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

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

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten 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 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 andrahands-upplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

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

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd

omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

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

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

Punkt 3

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

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

Punkt 7

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

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

Punkt 10

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

§ 45 Vissa meddelanden

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

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

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

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i 1 kap. 8 § Lagen om ekonomiska föreningar (1987:667)

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

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

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

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

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde

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

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

§ 49 Upplösning

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

Styrelsens förslag angående utbyggnad av garage P2 med minst 70 platser.

För en närmare presentation av utbyggnadsförslaget, se senaste numret av Minnebergsbladet, nr 1-2018.

Kön till en garageplats i Minneberg är idag närmare två år. Det har givetvis påverkan på intresset för Minneberg som ett alternativ när man tittar på att flytta hit. Istället för att kötiden till en garageplats som idag är en negativ faktor vid val av bostadsort kan vi vända detta till vår fördel genom att ha en kö på bara några månader.

En kort kö till garageplats kommer att höja värdet på allas lägenheter.

I det utbyggda garaget kommer att finnas plats för nya gästplatser, vanliga bilar, elhybrider, motorcyklar samt cyklar.

Utbyggnaden är beräknad att kosta 16,5Mkr.

Intäkterna från de 70 nya garageplatserna kommer att väl täcka de ökade driftkostnaderna vid nuvarande räntenivå.

Kalkylmässigt räknas ändå på en ränta på 3%. Intäkterna ifrån de nya garageplatserna samt en marginell ökning av gästplatsavgiften om två år från 5 till 6 kr/timme skulle innebära att samfälligheten inte behöver höja parkeringsavgiften för att täcka de ökade räntekostnaderna vid en ränta av 3 %.

Styrelsens bedömning är att låneräntan kommer att ligga väl under 3 % de närmaste 3 åren.

Garagehyran kommer inte att höjas med anledning av garageutbyggnaden.

Projektering och byggtid är beräknad till 2 år, så under 2020 kan de nya garageplatserna stå färdiga.

- Att rösta ja till en utbyggnad är att ställa sig solidarisk med de som köar för en plats.
- En garageutbyggnad kortar garagekön från 2 år till några månader
- Minnebergs attraktionskraft ökar.
- Ingen höjning av garagehyran så länge räntan understiger 3 %.
- Bostadsrättsföreningarna får alltså ingen ökad nettokostnad för den nya parkeringsanläggningen.

Styrelsen yrkar på att föreningsstämman uppdrar åt Brf Sandviks styrelse att uppdra åt samfällighetens styrelse att bygga till garage P2 med minst 70 platser.

- **Förutsättningar för garageutbyggnadsprojektet**

- 70 nya garageplatser skapas
- Total investering 16 536 tkr
- Räntenivå: 3 %
- Amorteringstid 100 år
- Kapitalkostnader (annuitets belopp) 523 tkr
- De nya garageplatserna ger en intäkt på 408 tkr
- Avgiften på föreningens gästparkeringsplatser höjs från 5 till 6 kronor/timme.
- Driftskostnaderna för de nya platserna beräknas bli 100 tkr per år.

- De nya parkeringsplatserna ger följande kassaflöde till samfälligheten:

Kassaflöde enligt budget	116
Intäkter från nya garageplatser	408
Ökade kostnader från nya garageplatser	-100
Justering hyra gästparkeringsplatser	94
Summa kassaflöde	518

- För de ägande föreningarna får finansieringen följande konsekvenser för kassaflödet (ränta + amortering):

Kapitalkostnader	
- Svartvik (35,88 %)	186
- Tangen (33,021 %)	179
- Tranan (18,368 %)	96
- Sandvik (13,123 %)	69
Summa kassaflöde	523

- Det sammanlagda kassaflödet blir därmed:

Kassaflöde samfälligheten	518
Kassaflöde ägande brf	-523
Summa kassaflöde	- 5

Denna summa 5 000 kr är en tredjedel av vad Bilpoolbilen från Sunfleet kostar Minneberg i utebliven gästparkeringsavgift.