



HSB BRF YMSEN

ÅRSREDOVISNING 2015-2016



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.

HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING YMSEN I STOCKHOLM

Medlemmarna i HSB brf Ymsen kallas till föreningsstämma måndagen den 28 november 2016 klockan 19.00. Lokal är Mälarsalen i Folkets Hus, Årsta Torg.

DAGORDNING

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Val till representation i HSB
17. Förslag till nya stadgar – ett första beslut
18. Motioner
19. Övriga frågor
20. Mötets avslutande

Som medlem ska du kunna legitimera dig vid ingången till möteslokalen. Ta även med årsredovisningen som du fått.

Efter stämman bjuds på landgång och dryck till de som anmält sig i förväg.

Varmt välkomna

Styrelsen
HSB Brf Ymsen



Org Nr: 702002-6147

Styrelsen för HSB Brf Ymsen i Stockholm

Org.nr: 702002-6147

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-09-01 - 2016-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF YMSEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm med organisationsnummer 702002-6147, redovisar här föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

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 och förvaltar fastigheterna Ymsen 1, Ymsen 2, Ymsen 3, Rungeln 1 och Rungeln 2 i Stockholm stad.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	178	11 652
Hysesrätter	2	77
Lokaler	2	103
Parkeringsplatser	31	

I föreningens fastigheter fördelas lägenheterna enligt följande:

Lägenhetsstorlek	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	43
3 rum och kök	63
4 rum och kök	33
5 rum och kök	7
6 rum och kök	4

Föreningens fastigheter är byggda 1948. Värdeår är 1948.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 201,4 miljoner varav markvärdet är 99,2 miljoner och byggnadsvärdet är 102,2 miljoner.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll under verksamhetsåret

- Föreningens alla gemensamma elledningar och el-centraler har bytts ut samt all gemensam inomhusbelysning har ersatts av energibesparande LED-belysning.
- Föreningens kvicksilverbaserade utomhusbelysning har ersatts av miljövänlig LED-belysning.
- Kallmangeln i lilla tvättstugan på Ymsenvägen 3 har bytts ut.
- Nya dörrar har monterats till vår fastighetsskötsels verksamhetsdel på Ymsenvägen 3.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015-2017	Ventilation	Utbyte motorer, drivning och styrning samt injustering
2016-2017	Nödbelysning	Utbyte av nödbelysning
2016-2017	Entrépartier	Utbyte av entré- och källardörrar
2017-2018	Fönster	Renovering av fönster

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1988-1989	Tak	Renovering av tak och byte av taktegel
1994-1995	Fasad	Tilläggsisolering och ny fasad
1997-1998	Fönster	Renovering av fönster och utökning med isoleringsglas
1997-1998	Balkonger	Renovering av balkonger
2001-2002	Stammar/badrum	Stambyte och badrumsrenovering
2005-2006	Undercentral	Utbyte av värmepump
2010-2011	Sophantering	Installation av bottentömmande sopbehållare (molok)
2011-2013	Tvättstugor	Utbyte av utrustning för tvätt- och torkning
2013-2014	Lekpark	Renovering av lekpark
2014-2015	Hissar	Utbyte av hissar och installation av automatiska dörrar

Övriga väsentliga händelser

En parkeringsplats har upplåtits till bilpoolen Sunfleet i enlighet med förra årsstämans beslut.

I arbetet med översyn av föreningens avtal har en ny entreprenör för städ upphandlats och har startat uppdraget.

Trädgårdsgruppen långsiktiga arbete med att förnygra och utveckla föreningens gemensamma gröna ytor har fortsatt under året.

Föreningens ekonomiska förvaltning har sköts av HSB Stockholm och fastighetsförvaltning har sköts av ADB fastighetsservice.

Föreningsgemensamma aktiviteter

- Ett medlemsmöte anordnades 14 april med tema miljöarbete.
- Gemensamma trädgårdsdagar anordnades 19 september och 23 april.
- I vår lekpark anordnades ballongfest 2 juni.
- 25 augusti ordnades föreningens sommarfest med cirka 70 deltagande medlemmar.
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 6 nummer.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-11-23. Vid stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per-Mikael Andersson	Ordförande
Hans Olson	Ledamot, vice ordförande
Johan Sangell	Ledamot, sekreterare
Gunnar Rabe	Ledamot, kassör
Micael Erixon	Ledamot
Isabella Oskarsson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Sara Danielsson	Suppleant
Liv Andersson	Suppleant
Joakim Groth	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Olson och Micael Erixon samt suppleanterna Sara Danielsson, Liv Andersson och Joakim Groth.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per-Mikael Andersson, Hans Olson, Gunnar Rabe och Johan Sangell. Firmateckning sker två i förening.

Revisorer

Karin Öberg	Föreningsvald revisor, ordinarie
Johanna Karlsson	Föreningsvald revisor, suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Per-Mikael Andersson och Hans Olson.

Valberedning

Valberedningen består av Anna Nilsson.

Fritidsverksamhet

Föreningen har en pensionärsförening, bildad 1976, som står för studier, resor teater, sammankomster m.m. Föreningen träffas varje tisdag.

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.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-10-08.

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 248 (246 under 2014-2015) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015-2016. Under året har 18 (21 under 2014-2015) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015-2016	2014-2015	2013-2012	2012-2011	2011-2010
Nettoomsättning	7 393	7 397	6 830	7 398	7 402
Resultat efter finansiella poster					
Årsavgift*, kr/kvm	586	586	538	586	586
Drift**, kr/kvm	306	317	296	292	308
Belåning, kr/kvm	1 907	2 032	2 178	2 036	2 158
Soliditet, %	32	31	31	33	31

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuella 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 eventuella kostnader för planerat underhåll. *ms*

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 347 563
Årets resultat	<u>-295 661</u>
	5 051 902

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	400 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-2 094 090
Balanserat resultat	<u>6 745 992</u>
	5 051 902

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

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Resultaträkning		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 393 190	7 396 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 741 588	-6 905 204
Övriga externa kostnader	Not 3	-177 412	-98 981
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-160 042	-127 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 281 189	-1 289 287
Summa rörelsekostnader		-7 360 231	-8 420 854
Rörelseresultat		32 959	-1 024 026
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 564	14 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-337 183	-497 270
Summa finansiella poster		-328 619	-482 490
Årets resultat		-295 661	-1 506 517

78

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2016-08-31****2015-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 31 349 003 32 605 519

Inventarier och maskiner

Not 8 49 345 74 018

31 398 348 32 679 537*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

31 398 848 32 680 037**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

26 019 0

Övriga fordringar

Not 10 1 675 725 2 194 247

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 102 924 92 870

1 804 668 2 287 117

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 804 668 3 287 117**Summa tillgångar****34 203 516 35 967 154**

lab

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2016-08-31****2015-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

647 132

647 132

Yttre underhållsfond

5 063 024

4 789 053

5 710 156

5 436 185*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 347 563

7 128 050

Årets resultat

-295 661

-1 506 517

5 051 902

5 621 534

Summa eget kapital

10 762 058

11 057 719**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

20 729 234

22 361 870

20 729 234

22 361 870

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 632 636

1 622 364

Leverantörsskulder

153 746

142 923

Aktuell skatteskuld

8 407

0

Övriga skulder

Not 16

37 458

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

879 977

782 278

2 712 224

2 547 565

Summa skulder

23 441 458

24 909 435**Summa eget kapital och skulder**

34 203 516

35 967 154**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

28 717 000

36 328 000

Summa ställda säkerheter**28 717 000****36 328 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-50 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,5% 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 resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen, RÅ 2010 ref.116, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). *MS*



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 874 471	6 880 890
Hyror	465 044	466 267
Övriga intäkter	53 618	52 799
Bruttoomsättning	<u>7 393 133</u>	<u>7 399 956</u>
Avgifts- och hyresbortfall	72	-3 128
Hyresförluster	-15	0
	7 393 190	7 396 828
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	639 944	900 063
Reparationer	420 098	337 553
El	165 604	182 520
Uppvärmning	1 489 279	1 405 512
Vatten	224 469	211 021
Sophämtning	72 199	81 591
Fastighetsförsäkring	79 686	73 362
Kabel-TV och bredband	63 855	92 481
Fastighetsskatt	241 860	229 830
Förvaltningsarvoden	204 441	208 484
Övriga driftskostnader	46 063	56 757
Driftskostnader utom planerat underhåll	3 647 498	3 779 175
Planerat underhåll	<u>2 094 090</u>	<u>3 126 029</u>
	5 741 588	6 905 204
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	1 313
Hyror och arrenden	8 379	5 485
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 363	2 626
Administrationskostnader	87 170	38 926
Extern revision	15 000	15 000
Konsultkostnader	0	1 964
Medlemsavgifter	<u>50 500</u>	<u>33 667</u>
	177 412	98 981
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	120 349	95 800
Revisionsarvode	4 519	4 450
Löner och övriga ersättningar	0	1 491
Sociala avgifter	33 674	27 852
Pensionskostnader och förpliktelser	0	-7 580
Övriga personalkostnader	<u>1 500</u>	<u>5 370</u>
	160 042	127 383
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 056	1 750
Ränteintäkter skattekonto	0	204
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 800	11 925
Övriga ränteintäkter	<u>708</u>	<u>901</u>
	8 564	14 780
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>337 183</u>	<u>497 270</u>
	337 183	497 270



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	54 242 832	54 242 832
Anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 265 457	55 265 457
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-22 659 938	-21 403 422
Årets avskrivningar	-1 256 516	-1 256 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 916 454	-22 659 938
Utgående bokfört värde	31 349 003	32 605 519
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 128 000	461 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	234 000	148 000
Summa taxeringsvärde	201 362 000	178 609 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	152 151	152 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 151	152 151
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-78 133	-45 362
Årets avskrivningar	-24 673	-32 771
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 806	-78 133
Bokfört värde	49 345	74 018
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	451	12 809
Skattefordran	0	1 643
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 674 274	2 178 795
Övriga fordringar	1 000	1 000
	1 675 725	2 194 247
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	100 916	90 359
Upplupna intäkter	2 008	2 511
	102 924	92 870
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2016-08-31	2015-08-31
-------	------------	------------

Not 13	Förändring av eget kapital			2016-08-31	2015-08-31
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	4 789 053	7 128 050	-1 506 517
Resultatdisposition			273 971	-1 780 488	1 506 517
Årets resultat					-295 661
Belopp vid årets slut	263 837	383 295	5 063 024	5 347 563	-295 661

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	129024	1,00%	2017-12-01	2 146 869	123 264
Stadshypotek	129025	1,00%	2017-12-01	4 859 012	280 332
Stadshypotek	42526	1,59%	2017-12-01	6 695 169	699 972
Stadshypotek	42527	1,42%	2016-12-01	6 739 852	412 644
Stadshypotek	42528	1,35%	2016-09-02	1 920 968	116 424
				22 361 870	1 632 636

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 729 234

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 198 690

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 632 636	1 622 364
	1 632 636	1 622 364

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	37 458	0
	37 458	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	600 778	611 498
Övriga upplupna kostnader	279 199	170 780
	879 977	782 278

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

Stockholm, den

13 oktober 2016

Gunnar Råbe

Hans Olsson

Isabella Oskarsson

Johan Sangell

Micael Erixon

Per-Mikael Andersson

Vår revisionsberättelse har 21/10 - 16 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Karin ÖbergAv HSB Riksförbund förordnad revisor
Karin Pettersson

Karin Pettersson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymsen i Stockholm, org.nr. 702002-6147

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21/10 2016

Av föreningen vald
revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

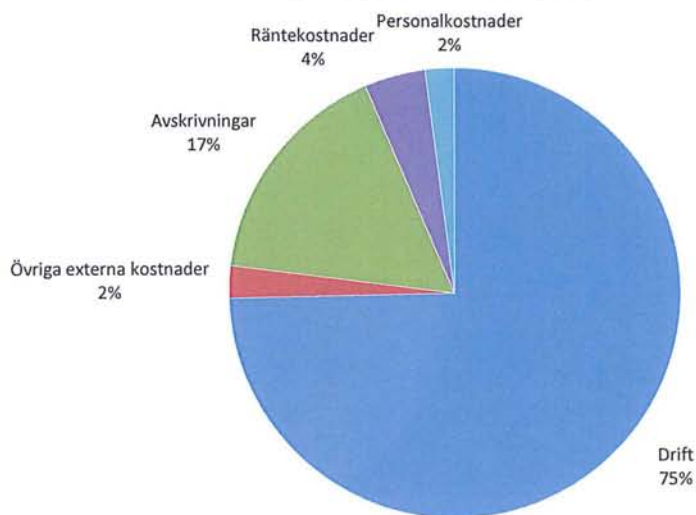
Kassaflödesanalys	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-295 661	-1 506 517
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 281 189	1 289 287
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>985 528</u>	<u>-217 230</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 072	33 029
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	154 387	-980 888
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 117 843</u>	<u>-1 165 088</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 622 364	-1 729 894
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 622 364</u>	<u>-1 729 894</u>
Årets kassaflöde	-504 521	-2 894 982
Likvida medel vid årets början	3 178 795	6 073 777
Likvida medel vid årets slut	2 674 274	3 178 794

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

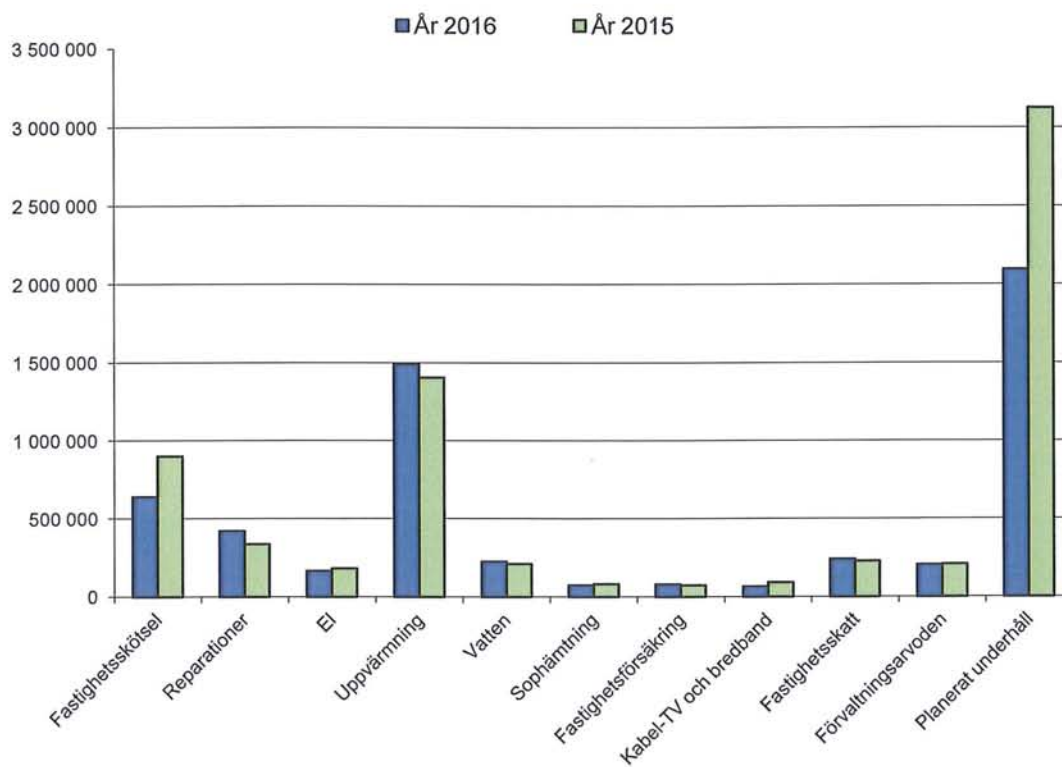


HSB Brf Ymsen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



FÖRSLAG TILL NYA STADGAR FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING YMSEN I STOCKHOLM

Föreningen har i över 10 år haft samma utformning på sina stadgar. Under denna tid har lagar och regelverk som styr och påverkar föreningen ändrats vid flera tillfällen. Det gör att vi är i behov av en anpassning till gällande lagar och en modernisering av våra stadgar.

Våra nuvarande stadgar stämmer inte överens med att vi tillämpar en förenklad redovisningsmodell som kallas K2. Enligt den modellen i kombination med våra stadgar måste vi nu se till att månadsavgiften täcker även planerat underhåll, vilket skulle betyda stora avgiftshöjningar. Genom att använda den av HSB föreslagna lydelsen att avgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet undviks det problemet.

Vi behöver också ändra våra stadgar på grund av en lagändring när det gäller kallelsetid till årsstämman, samt en förlängning av tiden för medlemmarna att före stämman få se årsredovisning och revisionsberättelse.

Utöver detta innehåller förslaget till nya stadgar en omarbetning av HSB som gör att det blir lättare att hitta i dem och de är skrivna med ett förenklat språk. Dessutom föreslår styrelsen en skärpning av reglerna för när styrelsen kan ge tillstånd till större ombyggnader av lägenheterna.

Enligt regelverket ska beslut om ändring av stadgar fattas på två på varandra följande föreningsstämmor där minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman måste gå med på beslutet. Första gången förslaget om nya stadgar tas upp till beslut blir på årsstämman 2016 och det andra beslutet görs på en extra stämma. Om beslutet att ändra föreningens stadgar tas på årsstämman kommer styrelsen att kalla till en extra stämma efter årsskiftet för att ta beslut om nya stadgar en andra gång.

Förslaget för nya stadgar finns på kommande sidor.



HSB – där möjligheterna bor

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2011 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING YMSEN I STOCKHOLM

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: §§ 2, 11, 12, 16, 17, 18, 21, 22, 27, 31, 32, 37

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.....	6
§ 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.....	10
§ 40 Andrahandsupplåtelse	11
§ 41 Inrymma utomstående	11
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	11
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	11
§ 44 Förverkandegrunder	11
Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	12
§ 45 Vissa meddelanden.....	13
SÄRSKILDA BESLUT	13
§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	13
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	13
§ 48 Utträde ur HSB.....	14
§ 49 Upplösning	14

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Ymsen 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. Bostadsrättsföreningen ska värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

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

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

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

§ 6 Andelsförvärv

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

§ 7 Familjerättsliga förvärv

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

tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

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

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 september – 31 augusti.

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.

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före september 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 postadress är känd för bostadsrättsföreningen.

§ 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. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB-ledamot
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 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 18 Röst rätt, 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. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 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, sekreterare och kassör. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen.

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

§ 23 Beslutförhet

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

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

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

§ 25 Revisorer

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

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för

underhåll av

3. bostadsrättsföreningens fastighet se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

§ 29 Över- och underskott

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informations-

överföring. 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, handtag, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall 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. eldstäder och braskaminer
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt

- om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
13. säkrings-skåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, 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.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 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 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

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

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

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

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

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra

arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

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

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

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

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

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

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

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§ 44 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

5. Inrymma utomstående

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

6. Ohyra

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

8. Vägrat tillträde

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

9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

10. Brottsligt förfarande

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

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

Punkt 1-6 och 7-9

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

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

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för 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 fastighet eller genom brev.

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.

MOTIONER TILL HSB BRF YMSENS FÖRENINGSTÄMMA 2016-11-28

Motion 1 – Byta underlag i vår lekpark

Erik Norras, Ymsenvägen 3

Vi har fått en fantastiskt fin lekplats men underlaget blev kanske inte riktigt som man kunde önska. Jag upplever att de minsta har svårt att ta sig fram i den alltför djupa sanden. Sanden sprids också runt i omgivningen in i trapphus och tvättstugor. Det finns exempel på andra lösningar såsom barkmassa och markgummi. De ensamma stolparna kanske också kan kompletteras med en ny klätterställning eller liknande för de lite större. Exempel på de föreslagna underlagen samt klätterställningar finns att skåda på parken nedan Ymsenvägen 10

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 10 oktober 2016 och föreslår stämman att avslå motionen men att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten att komplettera med ytterligare redskap.

Arbetet med utformningen av föreningens lekplats vid renoveringen gjordes av en arbetsgrupp som till huvuddel bestod av hushåll som var och är användare av vår lekplats. Det fanns i arbetet många val att göra. Den sand som valdes har både fördelar och nackdelar där en av styrkorna är en viss mjukhet och en fungerande dämpning vid fall. Alternativa underlag har också både fördelar och nackdelar, exempelvis ger markgummi lätt brännskador vid fall. Vid renoveringen av lekplatsen gjordes valet av den sand vi idag har utifrån de olika alternativens för- och nackdelar. Att utöka lekplatsen med en klätterställning för större barn kan vara svårt utifrån de säkerhetsavstånd som anges i säkerhetsföreskrifterna för lekplatser men här kan styrelsen ges uppdraget att undersöka möjligheten till utökning.

Motion 2 - Mögelkontroll

Jeanette och Björn Bergenholtz, Ymsenvägen 2

Vidare händer det då och då, sisådär en eller några gånger i veckan, att unkna odörer, med lukt av mögel, kortvarigt stiger upp från avloppen (framförallt i kökets diskho och duschens golvbrunn), med irriterade luftvägar och bihålor, torra ögon, rethosta samt liknande allergiska symptom som följd.

Vi föreslår även att styrelsen ger en auktoriserad saneringsfirma uppdraget att kontrollera lägenheternas luftkvalité framförallt med tanke på ev. mögelförekomst i vattenstammarna

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 10 oktober 2016 och föreslår stämman att avslå motionen.

Ett arbete med rensning av våra avloppsstammar har påbörjats under november månad och kommer fortgå under att antal veckor framåt. I anslutning till det arbetet kommer även en översyn att göras av säkerhets- och luftningsventilerna i avloppssystemet.

Motion 3 – Förstudie fönsterrenovering Jeanette och Björn Bergenholtz, Ymsenvägen 2

Fönsterrenovering och mögelkontroll

Vår lägenhets fönster (på Ymsenvägen 2) är i bedrägligt skick; flagad färg, fuktskadat naket trä på karmarna, tätningslister som saknas eller fallit sönder, fönsterlås (mellan ytter- och innerfönster) som inte fungerar alt. saknas etc. etc., med oönskat drag (och ökad elkostnad) som direkt följd.

På grund av det kraftigt eftersatta underhållet av föreningens fönster föreslår vi att styrelsen omgående initierar en behovsutredning samt en upphandling för gemensam renovering av fönsterbeståndet i samtliga fastigheter. Om denna renovering skjuts upp längre riskerar brf en kraftigt förhöjd kostnad i framtiden, eftersom det då troligen inte längre går att renovera fönsterkarmarna. Då riskerar vi att bli tvingade att byta ut dem istället.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 10 oktober 2016 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Enligt föreningens stadgar är huvuddelen av våra fönster, målning av fönster och tätningslister medlemmens ansvar att underhålla.

Styrelsens arbete med underhåll för våra hus följer föreningens underhållsplan vilket gör att en utredning avseende våra fönster kommer göras under 2017. Utifrån utredningens rekommendation kommer ett förslag att presenteras på en kommande stämma. Då fönster är medlemmens ansvar måste även ett stämmobeslut tas på den kommande stämma där förslaget för renovering av våra fönster presenteras.

Motion 4 – Förbättrade rutiner på återkoppling från föreningens fastighetsförvaltare Lisa Disland Modigh, Sköntorpsvägen 18

Enligt föreningens hemsida är det upp till varje bostadsrättsinnehavare att via ett formulär på samma hemsida själv och direkt till ADB anmäla uppkomna fel i fastigheten.

Detta har jag gjort ett par gånger (torktumlare resp belysning i mangelrum) och förundrats över den tystnad som följer. I första fallet tog det 2 veckor att få felet åtgärdat, i andra fallet hade inget hänt efter 3 veckor. Ett slumpartat möte med ADB i källarplan gjorde att belysningen kunde fixas på 2 minuter! (Dock fortfarande för korta intervall med belysningen.) Vid fråga till Styrelsens senaste informationsmöte framkom (om jag fattade saken rätt) att Styrelsen får kännedom om eventuellt genomförda åtgärder först vid separata genomgångar med ADB.

Min motion gäller därför att skapa rutin för:

- A. Bekräftelse av mottagandet av felanmälan från ADB varje gång man skickat ett meddelande till dem.
- B. Någon ansvarig i Styrelsen ska – via ADB eller via mail/telefon från bostadsrättsinnehavaren – få kännedom om vad som begärts av ADB
- C. Meddelande från ADB till berörd anmälare och till Styrelsen när felet är åtgärdat.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 10 oktober 2016 och föreslår stämman att godkänna motionen.

Arbetet med att förbättra återkopplingen vid felanmälningar ger en kvalitetshöjning för alla medlemmar. Styrelsen bör ges uppdraget att förbättra återkopplingen vid felanmälningar.

Motion 5 – Höjning av avgifter för föreningens parkeringsplatser alternativ lottning.

Stefan Petrovic, Ymsenvägen 2

Marknadsmässiga hyror för parkering då Sthlm stad börjar ta betalt för boendeparkering.

Förslag 1, höjning av befintlig hyra. En höjning till ca 1000kr per månad då man är garanterad parkeringsplats varje dag.

Förslag 2 utlottning en gång per år av parkeringsplatser om priset ska ligga kvar på samma nivå som idag.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 10 oktober 2016 och föreslår stämman att se motionen besvarad och avslå motionen.

Avgiften för föreningens parkeringsplatser kommer från 1/2 att höjas till 700 kr per månad efter ett styrelsebeslut tidigare under hösten. I arbetet med parkeringsplatser har styrelsen sedan början av 2016 haft en dialog med Stockholms stad om utökning av antalet parkeringsplatser. Den dialogen behöver ses som ett långsiktigt arbete då det finns en tröghet i samverkan mellan stadens olika förvaltningar. En parallell åtgärd kopplat till arbetet med parkering är förra årets motion om bilpool. Utifrån beslutet på årsstämman 2015 hyr bilpoolen Sunfleet från den 1 september en av våra parkeringsplatser. Det ger en föreningens medlemmar tillgänglighet till bilpool och minskar behovet av egen bil.

Styrelsen ser förslaget om lottning i motionen som en intressant idé som dock är svår att genomföra utifrån de avtal som måste skrivas, hanteras och sägas upp för varje bilplats. Administrationen skulle bli tungarbetad och skulle bli kostnadsdrivande för föreningen. En lösning enligt motionen skulle även kunna upplevas otydlig och skulle kunna skapa osämja bland föreningens medlemmar. Vår kö till föreningens bilplatser är lång men kötid är tydligt och rättvist som lösning. Om fast parkering önskas under väntan på en parkeringsplats så finns till och från lediga platser i de garage som finns i vårt närområde.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

