



HSB Brf Pargas



Årsredovisning 2014

Innehållsförteckning

Kallelse med dagordning	3
Årsredovisning.....	7
- Förvaltningsberättelse	7
- Resultaträkning	13
- Balansräkning	14
- Kassaflödesanalys	16
- Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer	17
- Noter	18
- Diagram.....	23
- Revisionsberättelse	24
Motioner	25
Förslag - HSB normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsförening	
Pargas 195 i Stockholm.....	29

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Brf Pargas nr 195 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 28 maj 2015 kl. 19.00.

Plats: Brf Akallahöjdens föreningslokal, Pargasgatan 27 – OBSERVERA PLATSEN!!

Kaffe med tilltugg serveras från kl. 18.30.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet och tillika fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av årets resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Förslag till ändring av stadgar
14. Fråga om arvoden
15. Val av styrelseledamöter och –suppleanter
16. Val av revisor och –suppleant
17. Val av distriktsombud och -suppleanter
18. Val av valberedning
19. Anmälda ärenden
20. Avslutning

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin röst genom ombud endast genom make/maka, med medlemmen varaktigt sammanboende närstående eller annan medlem. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud skall visa upp skriftlig dagtecknad fullmakt.

MEDTAG BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL!

Kista i maj 2015/Styrelsen

Uppsättes 15-05-07



Org Nr 716416-6501

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**
Org.nr: 716416-6501

**Får härmed avge årsredovisning för föreningens
Verksamhet under räkenskapsåret**

2014-01-01 – 2014-12-31

HSBs Brf Pargas
Org. Nr716416-6501

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Pargas nr 195 (716416-6501) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse 2014

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Pargas 1 (Mhg 6-16) och Pargas 2 (Mhg 18-28) som byggdes år 1977-78 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår även momenten bostadsrättstillägg för alla boende, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

En stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2014-09-17.

Taxeringsvärde: 128 162 000 kr fördelat på byggnader 98 567 000 kr, och mark 29 595 000 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-06-03. På stämman deltog 39 st röstberättigade medlemmar varav ingen med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 310 medlemmar

Styrelse

Hans Ohlsson	Ordförande
Susanne Lindblom	Sekreterare
Mattias Strandberg	V. ordförande
Anders Hansson	Ledamot
Herbert Silbermann	Ledamot
Lars Juselius	Ledamot
Jan Olofsson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit Lucas Held och Britta Eriksson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma:

Susanne Lindblom, Mattias Strandberg och Herbert Silbermann

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Leif Held med Nanna Franzén som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

HSBs Brf Pargas
Org. Nr716416-6501

Representanter i HSBs distriktsråd

Föreningens representanter i distriktsrådet har varit:

Ordinarie: Herbert Silbermann, Susanne Lindblom, Mattias Strandberg, Lucas Held.

Suppleanter: Anders Hansson, Hans Ohlsson, Britta Eriksson, Lars Juselius

Valberedning

Har varit Annika Ahlqvist Johansson, Jan-Erik Gustavsson och Hans Westerlund
(sammankallande)

Studie- och Fritidsverksamhet

- Föreningen har bidragit till Ekensenioreernas verksamhet samt gett Akalla By ett ekonomiskt bidrag.
- Brf Pargas har tillsammans med AHN och ABF genomfört ett antal utbildningar i dataanvändning för seniorer.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 233 medlemslägenheter har under året 17 överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
233	lägenheter (bostadsrätt)	18 322
13	lokaler (hyresrätt)	1 393

Taxeringsvärdet är 128 162 000 kr varav byggnadsvärdet är 98 567 000 kr.

I föreningens fastigheter finns 109 garageplatser som hyrs ut till medlemmar.

Föreningen har 26 st avgiftsbelagda gästparkeringar.

Samtliga gästplatser administreras av Parking Partner AB.

Förvaltning

Den ekonomiska, administrativa och delvis tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm ekonomiska förening, totalt pris 905 596 kr. Trappstädning och inre renhållning till en kostnad om 396 525 kr. Miljöstation har kostat 129 424 kr.

Totalt 152 202 kr har betalats ut i arvode, varav styrelsen erhållit 120 002 kr och revisorn 9 700 kr. På detta har lagts 37 676 kr i sociala kostnader.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

Ekonomi

<i>Resultat och ställning</i>	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	15 153	15 638	14 739	13 747	12 823
Rörelseresultat tkr	4 086	3 333	4 124	2 966	-699
Resultat efter finansiella poster tkr	1 965	1 050	1 795	778	-1 527
Balansomslutning tkr	63 839	62 951	61 265	59 174	58 313
Avgifts- & hyresbortfall tkr	53	36	28	17	159
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	701	701	701	670	619
Fond för yttre underhåll, tkr	2 131	1 995	1 023	644	619
Banklån tkr	51 650	51 800	51 800	51 800	44 313
Lån per kvm bostadsyta, kr per kvm	2 389	2 396	2 396	2 396	2 050
Soliditet *	13 %	10 %	9 %	6 %	5 %

*Soliditeten har beräknats som kvoten mellan det totala egna kapitalet och samtliga tillgångar (=balansomslutningen). Detta nyckeltal visar i hur hög grad föreningens tillgångar finansierats med egna medel. Man kan tänka sig att ju högre soliditet brf Pargas har, ju större möjlighet har föreningen att kunna ta upp lån för att finansiera större utgifter för främst planerat underhåll. Soliditeten har enligt beräkningsmodellen ökat från 5 % år 2010 till 13 % år 2014. Soliditeten är mycket lågt beräknad. I fråga om fastigheterna som är föreningens allra största tillgångspost, vill vi rikta uppmärksamhet om att taxeringsvärdet är drygt dubbelt så högt som det bokförda värdet (se not 8 till balansräkningen). Som en ungefärlig riktlinje brukar man hävda att taxeringsvärdet på fastigheter normalt motsvarar 75 % av marknadsvärdet. Skulle beräkningen av soliditeten gjorts utifrån från marknadsvärdet på föreningens fastigheter så skulle soliditeten vara drygt tre gånger så hög. Föreningens soliditet kan därför bedömas som god.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig elektronisk underhållsplan som uppdaterats årligen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplan förnyas (elektronisk) och uppdateras löpande.

Genomförda underhållsåtgärder

- Skyddsrummen har blivit besiktigade och de eventuella brister som påpekats har iordningställt enligt regelverket.
- Takfläktarna som byttes ut under 2013 blev rensade och injusterade under 2014.
- Belysningen i tvättstugorna har bytts ut.
- Fastighetsförsäkringen har omförhandlats.
- OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll har genomförts.
- Skärmväggar (5st) utanför portarna in mot gården har bytts ut.
- Två städdagar har hållits, en på våren och en på hösten.
- Fastighetsbesiktning är genomförd.

14
H. G.
H. G.

Övriga händelser

Vi håller på att ta in offerter från betongexperter på en besiktning av betongen i våra garagetak. Detta gör vi eftersom vi dels själva fått in rapporter om små sprickor i betongen i taket och dels för att vi vet att andra föreningar har fått problem med betongpelare och betongtak som börjat vittra sönder. Vår förening byggdes vid samma tidsperiod (mitten/slutet 70-talet) som föreningarna med dessa problem. Innan vi fortsätter med renoveringarna av planteringarna på våra gårdar måste vi därför få besiktningen klar. Om det visar sig att vi behöver renovera betongkonstruktionen och/eller byta tätskikt kan vi behöva ta bort jord och växter i planteringarna för att lägga på ett nytt tätskikt på garagetaken.

Vi skrev i föregående års förvaltningsberättelse att våra stammar är i gott skick och att stambyte inte bedöms bli aktuellt förrän om 10 till 15 år. Vissa delar av tappvattenrören kan dock vara en riskfaktor. En utvärdering skall ske om hur man bäst bevakar eventuellt läckage som medför risk för en större vattenskada. En åtgärd som diskuteras är att installera fuktsensorer på känsliga ställen.

Stadgeändringar

Under hösten 2014 och våren 2015 har styrelsen gått igenom föreningens stadgar och tagit fram ett förslag innehållande en del uppdateringar av de gamla stadgarna. Styrelsen har tagit beslut om att ta upp förslaget om stadgeändringarna för beslut av föreningens högsta beslutande organ, - föreningsstämman. Föreningens stadgar kan bara ändras om två stämmor efter varandra fattar beslut om detta. Därför kommer en kallelse till första beslutet om förändringar av stadgar att göras till ordinarie föreningsstämma, sedan kommer det att kallas till en extra stämma efter sommaren.

Medlemskap i föreningar och samfälligheter

- Brf Pargas är medlem i Akalla-Husby Nätort Ekonomisk Förening (AHN).
- AHN har nätadress: www.ahn.se.
- Föreningen är ansluten till AHN:s kabeltv-nät sedan den första maj 2004.
- Brf Pargas är medlem i Fastighetsägare i Järva (FiJ). Medlemmar i FiJ är flera bostadsrättsföreningar samt kommunala och privata fastighetsbolag. Föreningen syftar till att genom ökat samarbete mellan fastighetsägare bidra till ett tryggare och bättre Järva samt ge fastighetsägare stöd i upphandlingar av tjänster.
- BRF Pargas är medlem i Samfälligheten för sopsug i Akalla-Husby.

Aktiviteter

- Hemsidan uppdateras löpande.
- Nätadress: www.pargas.se
- PargasNytt ha utkommit med 3 nummer under året
- Köpare kallas till enskilt informationsmöte innan de godkänns som medlemmar. Godkända andrahandshyresgäster kallas också till enskilt informationsmöte för att dessa också ska få vetskap om våra trivselregler.
- Den årliga uppdateringen av underhållsplanen har genomförts.
- Inför arbetet med budgeten för 2015 hölls en fastighetsbesiktning med utgångspunkt i underhållsplanen.

M. K. Olsson

HSBs Brf Pargas
Org. Nr716416-6501

Avgifter och hyror

Avgifterna har inte höjts under 2014.

Förväntad framtida utveckling

Såväl föreningens likviditet som soliditet är tillfredställande. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god.

Budget för år 2015

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 2 671 000 kr före avlyft från fond för yttre underhåll. För 2015 har budgeterats en avsättning till fond för yttre underhåll med 1 000 000 kr. Inga planerade avgiftshöjningar finns för närvarande.

Lån på fastigheterna

Föreningen har omförhandlat 3 lån och erhållit en mycket låg ränta på de nya lånen och det gör att föreningens räntekostnader kommer att vara lägre de närmaste åren. Detta förstärker föreningens långsiktiga betalningsförmåga och möjlighet att kunna hålla fastigheterna i fortsatt gott skick via reparationer och underhåll. Styrelsen har beslutat att på sikt avveckla de så kallade "Swaplånen". Dessa lån är svårare att hantera för enskilda styrelser. Ersätts styrelsen med nya medlemmar ska det inte vara svårt för dessa att sätta sig in i och förstå föreningens banklån.

Föreningen har för närvarande lån genom Nordea enligt nedanstående tabell:

Nominellt belopp	Avslut	Effektiv ränta	Beskrivning
9 850 000	2018-03-31	1,09%	Fastighetslån
10 000 000	2018-03-31	1,09%	Fastighetslån
10 000 000	2016-03-31	3,99%	Swaplån
9 000 000	2018-03-29	4,09%	Swaplån
7 500 000	2020-03-30	4,10%	Swaplån
5 300 000	1 år	0,71%	Fastighetslån
51 650 000			

Framtida underhåll

Hissar kommer att kontrolleras och eventuell ombyggnad måste ske på grund av nya hissregler. Kostnaden beräknas till ca 300 000 kr per hiss (12 hissar). Eventuell ombyggnad kommer ske i takt med större underhållsarbeten.

Styrelsen har tidigare informerat om att renoveringarna av planeringarna mot gårdssidan kommer att fortsättas. Detta arbete kommer styrelsen dock avvakta med till dess att vi fått besked om betongen och tätskiktet mot garagetaken måste repareras och hur denna reparation kommer att gå till.

MS
JES
CP

HSBs Brf Pargas
Org. Nr716416-6501

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	584 007
Årets resultat	1 965 396
	2 549 403

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 810 491
Överföring till yttre underhållsfond	1 117 000
Balanserat resultat	2 242 894
	2 549 403

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

Befintlig fond för yttre underhåll uppgår vid ingången av 2014 till kr 2 131 558.

Fonden måste fortsätta att byggas upp för kommande planerade åtgärder enligt befintlig underhållsplan.

Kista den 27 april 2015

HSB:s Bostadsrättsförening Pargas i Stockholm

Styrelsen



Hans Ohlsson
Ordförande



Susanne Lindblom
Sekreterare



Mattias Strandberg
Ledamot



Anders Hansson
Ledamot



Herbert Silbermann
Ledamot



Lars Juselius
Ledamot



Jan Olofsson
Ledamot HSB




HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 153 368	15 638 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-8 226 400	-9 593 321
Övriga externa kostnader	Not 3	-607 248	-725 693
Planerat underhåll		-810 491	-793 777
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-189 848	-187 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 232 893	-911 483
Summa rörelsekostnader		-11 066 880	-12 211 445
Bruttoresultat		4 086 488	3 426 741
Jämförelsestörande poster	Not 5	0	-92 800
Rörelseresultat		4 086 488	3 333 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	42 029	29 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 163 121	-2 313 504
Summa finansiella poster		-2 121 092	-2 283 835
Årets resultat		1 965 396	1 050 106


HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm
Balansräkning
2014-12-31
2013-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 51 706 491 52 408 953

Inventarier och maskiner

Not 9 0 0

Pågående nyanläggningar

Not 10 40 068 215 630

51 746 559 52 624 583

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 10 700 10 700

10 700 10 700

Summa anläggningstillgångar

51 757 259 52 635 283

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

64 442 87 940

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 173 918 3 841 923

Placeringskonto HSB Stockholm

4 049 579 4 014 466

Övriga fordringar

Not 12 14 728 14 915

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 920 621 1 540 898

11 223 288 9 500 142

Kortfristiga placeringar

Not 14 500 500

Kassa och bank

Not 15 858 595 815 479

Summa omsättningstillgångar

12 082 382 10 316 121

Summa tillgångar

63 839 641 62 951 404


HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm
Balansräkning **2014-12-31** **2013-12-31**
Eget kapital och skulder
Eget kapital

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

3 778 700 3 778 700

Yttre underhållsfond

2 131 558 1 995 335

5 910 258 5 774 035
Fritt eget kapital

Balanserat resultat

584 007 -329 876

Årets resultat

1 965 396 1 050 106

2 549 403 720 230

Summa eget kapital

8 459 662 6 494 265

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

51 650 000 51 800 000

Leverantörsskulder

786 347 528 714

Aktuell skatteskuld

8 489 11 154

Fond för inre underhåll

1 033 059 978 108

Övriga skulder

Not 18

113 805 114 573

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 788 280 3 024 589

Summa skulder

55 379 980 56 457 138

Summa eget kapital och skulder

63 839 641 62 951 404
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

58 821 000 58 821 000

Summa ställda säkerheter
58 821 000 58 821 000
Ansvarsförbindelser

Inga

Inga


HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 965 396	1 050 106
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 232 893	911 483
Återförda Avskrivningar	0	-13 700
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 198 289	1 947 889
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	643 962	-769 909
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 072 841	636 182
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 915 092	1 814 161
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-354 869	-696 630
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-354 869	-696 630
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	0
Årets kassaflöde	2 410 223	1 117 531
Likvida medel vid årets början	8 672 368	7 554 837
Likvida medel vid årets slut	11 082 591	8 672 368

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



HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,97% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 34 169 105 kr.


HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 858 288	12 858 288
Årsavgifter vatten	120 040	87 492
Hyror	1 479 310	1 321 870
Bredband	360	5 860
Övriga intäkter	878 313	1 530 716
Bruttoomsättning	15 336 311	15 804 226
Avgifts- och hyresbortfall	-53 154	-36 282
Hysesförluster	-44	-13
Avsatt till inre fond	-129 745	-129 745
	15 153 368	15 638 186
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 033 176	1 066 334
Reparationer	806 873	2 023 214
El	388 021	440 303
Uppvärmning	2 401 326	2 498 470
Vatten	485 834	472 671
Sophämtning	458 288	419 857
Fastighetsförsäkring	212 478	164 381
Kabel-TV och bredband	342 366	362 812
Fastighetsskatt	329 231	343 550
Förvaltningsarvoden	639 540	666 508
Tomträttsavgäld	1 073 712	1 067 844
Övriga driftskostnader	55 554	67 378
	8 226 400	9 593 321
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	231 824	439 663
Förbrukningsinventarier och varuinköp	151 719	97 736
Administrationskostnader	80 790	81 518
Extern revision	17 800	17 000
Konsultkostnader	21 805	0
Medlemsavgifter	103 310	89 775
	607 248	725 693
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	120 002	131 998
Revisionsarvode	9 700	9 500
Övriga arvoden	22 500	9 500
Sociala avgifter	37 646	36 173
	189 848	187 171
Not 5 Jämförelsestörande poster		
Restavskrivning Ventilation	0	92 800
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 565	11 952
Ränteintäkter HSB placeringskonto	35 113	14 466
Ränteintäkter skattekonto	179	309
Övriga ränteintäkter	1 172	2 943
	42 029	29 670
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	916 361	1 061 413
Ränteswap kostnader	1 242 212	1 248 716
Övriga räntekostnader	4 548	3 376
	2 163 121	2 313 504


HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	61 925 817	61 444 817
Avyttringar/utrangeringar	0	-106 500
Omklassificering	530 431	587 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 456 248	61 925 817
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 516 864	-8 619 081
Årets avskrivningar	-1 232 893	-911 483
Avyttringar/utrangeringar	0	13 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 749 757	-9 516 864
Utgående bokfört värde	51 706 491	52 408 953
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 567 000	4 567 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 595 000	1 595 000
Summa taxeringsvärde	128 162 000	128 162 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	35 121	35 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 121	35 121
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 121	-35 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 121	-35 121
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	215 630	0
Årets investeringar	354 869	215 630
Omklassificering	-530 431	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 068	215 630
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	10 700	10 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 700	10 700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i AHN Akalla Husby Nätort	10 000	10 000
Andel i Fonus	200	200


HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Noter	2014-12-31	2013-12-31		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	14 728	14 549		
Övriga fordringar	0	366		
	14 728	14 915		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	782 997	540 898		
Upplupna intäkter	137 624	1 000 000		
	920 621	1 540 898		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.				
Not 14 Kortfristiga placeringar				
Fonus Medlemskonto	500	500		
	500	500		
Not 15 Kassa och bank				
Handkassa	2 861	2 861		
Nordea	169 885	169 331		
Swedbank	565 719	565 719		
Nordea Företagskonto	120 130	77 569		
	858 595	815 479		
Not 16 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 778 700	1 995 335	-329 876	1 050 106
Resultatdisposition		136 223	913 883	-1 050 106
Årets resultat				1 965 396
Belopp vid årets slut	3 778 700	2 131 558	584 007	1 965 396


HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm
Noter **2014-12-31** **2013-12-31**
Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788538665	* 1,87%	2015-01-02	9 850 000	150 000
Nordea Hypotek	39788542557	* 1,27%	2015-03-29	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788542565	* 1,16%	2015-03-30	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788573967	* 1,16%	2015-03-29	9 000 000	0
Nordea Hypotek	39788573975	* 1,16%	2015-03-29	7 500 000	0
Nordea Hypotek	39788573983	1,67%	2015-03-04	5 300 000	0
				51 650 000	150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 51 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 900 000

*De rörliga lånen i Nordea

(Nominellt belopp 10 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,83% och förfaller 30 mars 2015

(Nominellt belopp 10 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,93% och förfaller 29 mars 2016

(Nominellt belopp 10 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 4,03% och förfaller 29 mars 2018

(Nominellt belopp 10 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 4,04% och förfaller 30 mars 2020

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	31 916	32 966
Momsskuld	74 178	79 742
Utnyttjad Checkräkningskredit (Limit 3 000 000 kr)	3 811	1 865
Källskatt	3 900	0
	113 805	114 573

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	30 971	39 422
Förutbetalda hyror och avgifter	1 123 155	1 253 580
Övriga upplupna kostnader	634 154	1 731 587
	1 788 280	3 024 589

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


HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm
Noter
2014-12-31
2013-12-31

 Stockholm, den 28/4 2015

Anders Hansson

Hans Ohlsson

Herbert Silbermann

Jan Olofsson

Lars Juselius

Mattias Strandberg

Susanne Lindblom

 Vår revisionsberättelse har 12/5 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

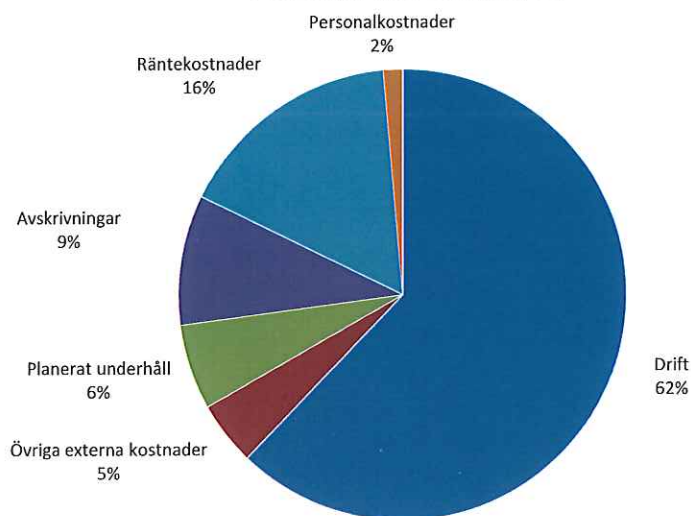
Hans Kypengren

 BoRevision i Sverige AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

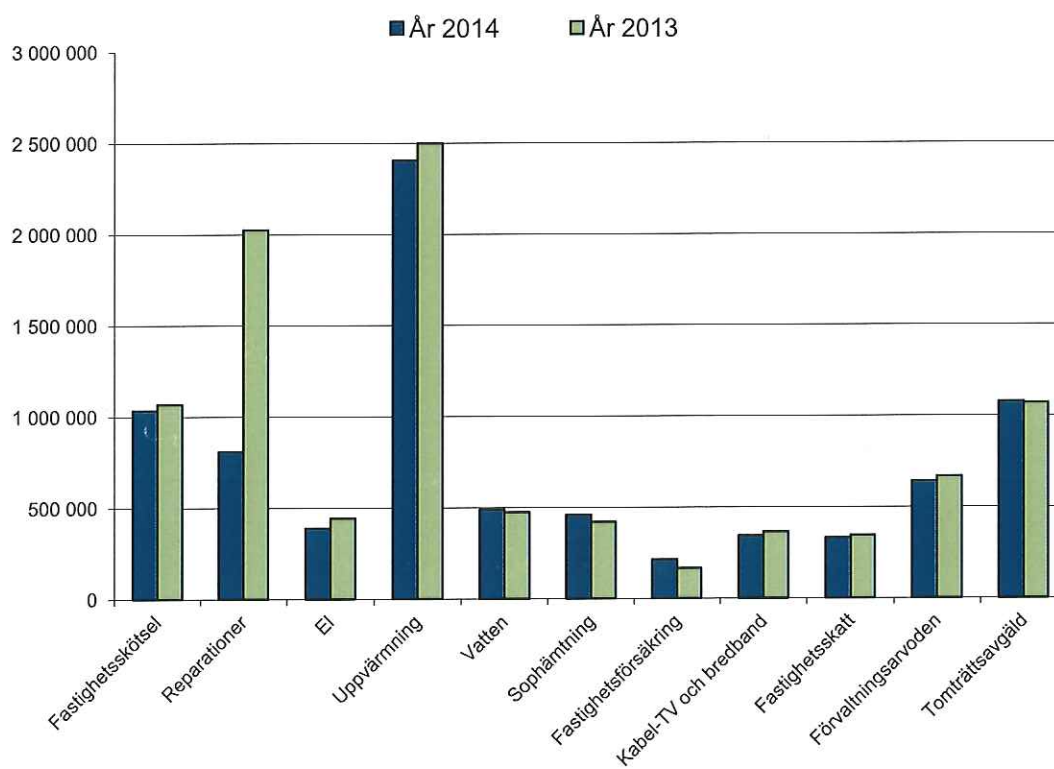


HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



22

09



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm, org.nr. 716416-6501

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 revisionsmed 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 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 12/5 2015

Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige Hans Kypengren
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

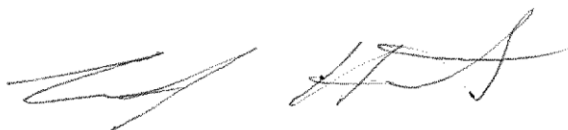
Motioner till brf Pargas stämma 2015-05-28**Motion Nr 1**

Motion till föreningsstämman i Brf Pargas 2015

Hej,

Önskar att styrelsen för Brf Pargas ändrar på porttelefonen, så att det även går att koppla den till mobiltelefoner och inte endast fasta telefoner. Utvecklingen går snabbt och en hel del av våra medlemmar har idag ingen fast telefon i lägenheten och kan därför ej utnyttja porttelefonen.

Hälsningar



Leif Held

Mariehamnsgratan 18

Styrelsens förslag: Motionen bifalles med reservation till max ett mobilnummer per hushåll i systemet.

Motion Nr 2

Motion till Brf Pargas årsstämma 2015

Inköp av effektiv slagborrmaskin

En effektiv slagborrmaskin minimerar tiden den behöver användas och förkortar den störande verksamheten. Om varje medlem ska skaffa sig en sådan blir det både dyrt och ett resursslöseri. Om föreningen köper in en borrmaskin som kan lånas av medlemmarna kan det spara tid och pengar.

Jag föreslår

Att styrelsen köper in en effektiv slagborrmaskin

Att den deponeras på HSB-kontoret där medlemmen kan låna den

Ingrid Rydahl

25/3 2015

Ingrid Rydahl

Styrelsens förslag: Motionen bifalls med inköp av borrhämmare men som förvaras i styrelselokalen och lånas ut våra boende vid Jouren.

Motion Nr 3

Motion till Brf Pargas årsstämma 2015

Tidsregler för störande verksamhet i bostäderna.

Vid ombyggnader och reparationer uppstår störande ljud, ofta vid olämpliga tidpunkter. Det skulle vara bra om det fanns regler för när borrning och hamrande får förekomma.

Jag föreslår

Att styrelsen utarbetar ett förslag till vilka dagar och inom vilka tider störande verksamhet får förekomma.

Ingrid Rydahl

25/3 2015

Ingrid Rydahl

Styrelsens förslag: Motionen bifalles genom en översyn av våra ordningsregler.

Motion Nr 4**Motion till Brf PARGAS årsstämma 2015****Namnskyltar vid entreer**

Svårt för besökande hitta rätt våning och var bostadsinnehavare bor.

Namnskyltar för hela huset bör finnas vid varje entre Dessutom är det svårt att veta vilket våningsplan man befinner sig på om man använder trapporna.

Jag föreslår:

att: Namnskyltar sätt upp vid varje entre för hela huset

att: Det för varje våningsplan finns nummer med tydlig skylt.



Birgitta Thunberg

Igh nr 75

Styrelsens förslag:

Yrkande 1: Frågan utreds för att se vilka alternativ som finns samt kostnaderna för detta.

Yrkande 2: Bifall till Motionen med en utvärdering från styrelsen var och hur märkningen kan ske.

Förslag

**HSB NORMALSTADGAR 2011
FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
PARGAS NR 195 I STOCKHOLM**

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: §§ 11, 27, 31, 32

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 BOSTADSRÄTT-FÖRENINGEN	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
Extra föreningsstämma.....	6
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	6
§ 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	7
§ 26 Valberedning.....	8

FONDERING OCH UNDERHÅLL	8
§ 27 Fonder.....	8
Yttre fond.....	8
Inre 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
§ 45 Vissa meddelanden.....	13
SÄRSKILDA BESLUT	13
§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	13
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	13
§ 48 Utträde ur HSB.....	13
§ 49 Upplösning	13

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 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 **bör** i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

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

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

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt 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 **samt paragraf 9** 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.

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 bo-delning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen

uppmåna 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 bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmåna 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.

[Den sökande ska kunna uppvisa bevis för att ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen kan uppfyllas.](#)

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.

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

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

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 vid april månads slut 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 mars 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 fyra 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. val av styrelseledamöter och suppleanter
16. presentation av HSB-ledamot
17. val av revisor/er och suppleant
18. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
19. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
20. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden/[motioner](#) som angivits i kallelsen
21. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

§ 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år.

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

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom 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 minst hälften av styrelsens ns ledamöter 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 den 31 maj. 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 en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

Inre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

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

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

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet

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

§ 29 Över- och underskott

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

BOSTADSRÄTTSPÅGÅR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar, nyckeltub, handtag m m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall 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, tätninglistor 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. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. i förekommande fall för brevlåda och staket

14-15. brandvarnare, samt
15-16. elburen golvvärme, värmepump, handduktork samt övrig fast utrustning 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 stadgebestämmelse 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, samt ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive

ventilationsdon som utgör del av husets ventilation

§ 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 Avhjälpande av brist

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

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

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

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

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

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

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

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

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

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

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

§ 40 Andrahandsupplåtelse

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

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

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

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

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

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§ 44 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

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

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

8. Vägrat tillträde

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

9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

10. Brottsligt förfarande

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

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

Punkt 1-6 och 7-9

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

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

Punkt 2

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

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

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

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

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

Punkt 3

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

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

Punkt 7

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

Innan uppsägning får ske av bostads-lägenhet 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.

