



HSB BRF BARRTRÄDET ÅRSREDOVISNING 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BARRTRÄDET I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 84:4 och 84:5 i Nacka kommun. I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-----------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter, lägenheter | 190 | 11 212 |
| Hysesrätter, lägenheter | 2 | 304 |
| Lokaler (bostadsrätt) | 2 | 401,5 |
| Lokaler (hysesrätt, förråd) | 38 | 370 |
| Parkering och garageplats | 0 | |

Föreningens fastighet är byggd 1962 och värdeår är 1963. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam och i försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

HSB Stockholm har skött förvaltningen för 2016 inom områdena ekonomi och administrativ förvaltning. Fastighetsskötsel, markskötsel och trappstädning har utförts enligt avtal med Nacka Drift och Skötsel AB.

Kalendarium över enbart större utförda renoveringar

| | |
|------|---|
| 1993 | Byte av avloppsstammar och helkakling av badrum. |
| 2005 | Total renovering och inglasning av samtliga balkonger. Bokning av tvättstugor, bastu, solarium och hotell via Internet har möjliggjorts. |
| 2006 | Slutförande av balkongrenoveringar samt inglasning |
| 2007 | Byte av låssystem i samtliga gemensamma utrymmen. Sopnedkassen ersatta av djupförvar av typ Molok. Renovering av samtliga tvättstugor inkl. byte av maskinutrustning. |

- 2011 Målning av pingisrummet. Målning av väggar och golv i källare har utförts.
- 2012 Renovering av samtliga 4 yttertak. Brandsyn är utförd, rökluckor och nödbelysning åtgärdade.
- 2013 Västra fasaden 23-25 är renoverad. Fönsterbyte påbörjat för hela föreningen.
- 2014 Fönsterbytet klart under sommaren. Markarbeten på östra gården (19-21), samt vid trappan (gaveln 19) och utanför grovsoprummet. Byte av hiss och maskineri i 35:an
- 2015 Byte av belysning i samtliga trapphus. Markarbeten vid 19-21 samt västra gårdens lekplats och västra trappan från 35:an mot gångbron. Fönsterbyte utfördes på balkongerna mellan låghusen och höghusen (6 st), mot gårdarna. Byte av tegel utanför föreningens kontor, från mark upp till hustaket. Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) har utförts i samtliga lägenheter. Frånluftsfläktar på samtliga hustak byttes. I bastun har det utökats med en toalett samt avlopp.
- 2016 Nya brandsäkra dörrar till fläktrum och hissmaskinrum har installerats, 8 st. OVK, (obligatorisk ventilationskontroll), slutfördes under året och nästa OVK sker om 6 år, år 2022.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

- 2017 Målning av samtliga trapphus. Byte av stamventiler ca 80 st i källare. Upprustning och förändring av lekplatserna på bägge innergårdar.
- 2018 Byte av radiatorventiler i alla lägenheter samt injustering av värmesystem.
- 2019 Renovering av hiss i 23:an
- 2020 Renovering av hiss i 33:an
- 2021 Renovering av hiss i 25:an

Övriga väsentliga händelser

Övernattningsrummet rustades upp i februari. Den ordinarie föreningsstämman hölls i brf Alphyddans föreningslokal 17 maj. En kaosartad stämning som ledde till ett flertal omröstningar gjorde att årsstämman pågick i drygt 4 timmar. Markarbeten utfördes i augusti-september vid östra trappan intill nr 19:s gavel samt mellan 25:ans södra gavel och på baksidan vid källaringången till grovsoporna.

Under oktober genomförde föreningen en rensning av omärkta cyklar. De förvaras tillfälligt i pingisrummet till april 2017. Styrelsen genomförde en enkät där samtliga medlemmar fick tycka till om förslag att rusta upp och modernisera lekplatser och innergårdar. Upphandling är klar och kommer att utföras under våren 2017. Ommålning av samtliga trapphus är upphandlat och utförs januari-april 2017.

Nacka kommun har påbörjat nybyggnad av studentbostäder i grönområdet mot bollplan och lekplatsen på kullen, entreprenör är JM Bygg AB. Antalet bilplatser på Alphydevägen har därför kraftigt reducerats.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17. Vid stämman deltog 46 medlemmar samt 6 fullmakter.

18

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|---------------------------------|
| Vanja Rahm | Ordförande |
| Roland Roxberger | Vice ordförande |
| Gunilla Bruks | Sekreterare |
| Kjell Olsson | Ledamot |
| Denis Sonnbrink | Ledamot |
| Cecilia Winter | Ledamot |
| Anders Olin | Ledamot |
| Mikael Nilsson | Suppleant |
| Christina Schön | Ledamot utsedd av HSB Stockholm |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kjell Olsson, Denis Sonnbrink och Mikael Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Arbetsutskottet har hållit 23 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen började verksamhetsåret med en trevlig planeringskonferens den 24 augusti.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Roland Roxberger, Vanja Rahm, Gunilla Bruks, Kjell Olsson två i förening.

Revisor

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| Lena Magnusson | Föreningsvald ordinarie |
| Inger Åhlund | Föreningsvald suppleant |
| BoRevision AB | av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Valberedning

Valberedningen består av Renja Rickett sammankallande, samt Helena Milton och Jan Rehnberg.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-05-12.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 244 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 25 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Nettoomsättning | 8 757 645 | 8 628 418 | 8 510 787 | 8 007 131 | 7 711 478 |
| Resultat efter | | | | | |
| finansiella poster | 509 704 | 438 653 | 1 750 540 | 1 119 274 | -1 311 835 |
| Årsavgift*, kr/kvm | 667 | 666 | 665 | 632 | 603 |
| Drift**, kr/kvm | 422 | 428 | 378 | 403 | 387 |
| Belåning, kr/kvm | 2 080 | 2 132 | 2 175 | 1 309 | 639 |
| Soliditet, % | 37 % | 38 % | 36 % | 36 % | 52 % |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|------------------------------|-----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 285 360 | 9 240 980 | 1 955 792 | 3 240 207 | 438 653 | 16 160 991 |
| Reservering till fond 2016 | | | 1 700 000 | -1 700 000 | | |
| Reservering till fond 2015 | | | | | | |
| Ianspråktagande av fond 2016 | | | -1 301 457 | 1 301 457 | | |
| Ianspråktagande av fond 2015 | | | 0 | | | |
| Balanserad i ny räkning | | | | 438 653 | -438 653 | |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 509 704 | 509 704 |
| Belopp vid årets slut | 1 285 360 | 9 240 980 | 2 354 335 | 3 280 317 | 509 704 | 16 670 696 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 678 860 |
| Årets resultat | 509 704 |
| Reservering till underhållsfond | -1 700 000 |
| I anspråkstagande av underhållsfond | <u>1 301 457</u> |
| Summa till stämmans förfogande | 3 790 021 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 3 790 021 |
|-------------------------|-----------|

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



Org Nr: 714000-0048

Styrelsen för HSB Brf Barrträdet i Nacka

Org.nr: 714000-0048

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31 *ff*



HSB Brf Barrträdet i Nacka

| | | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 8 757 645 | 8 628 418 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -5 182 523 | -5 257 538 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -293 797 | -214 233 |
| Planerat underhåll | | -1 301 457 | -1 239 050 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -201 207 | -225 526 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -830 051 | -830 051 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-7 809 035</u> | <u>-7 766 397</u> |
| Rörelseresultat | | 948 610 | 862 021 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 15 295 | 19 846 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -454 200 | -443 214 |
| Summa finansiella poster | | <u>-438 905</u> | <u>-423 368</u> |
| Årets resultat | | 509 704 | 438 653 |

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

| Balansräkning | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 37 387 950 | 38 218 001 |
| Pågående nyanläggningar | Not 8 | 0 | 863 612 |
| | | <u>37 387 950</u> | <u>39 081 613</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>37 388 450</u> | <u>39 082 113</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 16 123 | 12 226 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 3 260 909 | 1 110 337 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 6 747 | 6 740 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 29 176 | 29 825 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 365 585 | 373 487 |
| | | <u>3 678 540</u> | <u>1 532 615</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Kassa och bank | Not 13 | 61 932 | 318 647 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>5 740 472</u> | <u>3 851 262</u> |
| Summa tillgångar | | <u>43 128 922</u> | <u>42 933 374</u> |

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

| Balansräkning | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | Not 14 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 1 285 360 | 1 285 360 |
| Upplåtelseavgifter | 9 240 980 | 9 240 980 |
| Yttre underhållsfond | 1 955 792 | 1 955 792 |
| | <u>12 482 132</u> | <u>12 482 132</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 3 678 860 | 3 240 207 |
| Årets resultat | 509 704 | 438 653 |
| | <u>4 188 564</u> | <u>3 678 860</u> |
| Summa eget kapital | <u>16 670 696</u> | <u>16 160 991</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | |
| | <u>23 350 000</u> | <u>24 150 000</u> |
| | 23 350 000 | 24 150 000 |
| <i>Korfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | |
| Leverantörsskulder | 600 000 | 400 000 |
| Fond för inre underhåll | 826 593 | 548 726 |
| Övriga skulder | 515 312 | 551 487 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | |
| | 41 225 | 40 925 |
| | Not 18 | |
| | <u>1 125 096</u> | <u>1 081 245</u> |
| | 3 108 226 | 2 622 383 |
| Summa skulder | <u>26 458 226</u> | <u>26 772 383</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>43 128 922</u> | <u>42 933 374</u> |

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

| Kassaflödesanalys | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 509 704 | 438 653 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 830 051 | 830 051 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 339 755</u> | <u>1 268 704</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 4 654 | -116 912 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 285 843 | -458 179 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 630 253</u> | <u>693 613</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 863 612 | -653 237 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>863 612</u> | <u>-653 237</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -600 000 | -500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-600 000</u> | <u>-500 000</u> |
| Årets kassaflöde | 1 893 864 | -459 624 |
| Likvida medel vid årets början | 3 435 724 | 3 895 347 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 329 588 | 3 435 724 |

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



HSB Brf Barrträdet i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,28% 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 styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

18



HSB Brf Barrträdet i Nacka

| Noter | | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 7 741 343 | 7 739 206 |
| | Årsavgifter vatten | 3 516 | 879 |
| | Hyror | 684 661 | 645 657 |
| | Övriga intäkter | 355 666 | 287 428 |
| | Bruttoomsättning | <u>8 785 186</u> | <u>8 673 170</u> |
| | Avgifts- och hyresbortfall | -15 664 | -12 424 |
| | Hyresförluster | -1 101 | 0 |
| | Avsatt till inre fond | -10 776 | -32 328 |
| | | <u>8 757 645</u> | <u>8 628 418</u> |
| Not 2 | Drifts och underhåll | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 597 365 | 912 198 |
| | Reparationer | 730 109 | 619 437 |
| | El | 251 458 | 270 407 |
| | Uppvärmning | 1 783 411 | 1 634 856 |
| | Vatten | 580 058 | 569 515 |
| | Sophämtning | 220 144 | 212 904 |
| | Fastighetsförsäkring | 87 230 | 83 076 |
| | Kabel-TV och bredband | 108 687 | 162 016 |
| | Fastighetsskatt | 277 288 | 276 347 |
| | Förvaltningsarvoden | 484 723 | 458 377 |
| | Övriga driftskostnader | 62 050 | 58 404 |
| | | <u>5 182 523</u> | <u>5 257 538</u> |
| Not 3 | Övriga externa kostnader | | |
| | Hyror och arrenden | 8 335 | 9 989 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 63 257 | 49 878 |
| | Administrationskostnader | 137 807 | 82 940 |
| | Extern revision | 15 374 | 15 000 |
| | Konsultkostnader | 15 525 | 2 925 |
| | Medlemsavgifter | 53 500 | 53 500 |
| | | <u>293 797</u> | <u>214 233</u> |
| Not 4 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Arvode styrelse | 134 400 | 149 850 |
| | Revisionsarvode | 5 000 | 5 000 |
| | Övriga arvoden | 7 200 | 0 |
| | Löner och övriga ersättningar | 10 005 | 2 583 |
| | Sociala avgifter | 40 602 | 35 044 |
| | Övriga personalkostnader | 4 000 | 33 049 |
| | | <u>201 207</u> | <u>225 526</u> |
| Not 5 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 852 | 384 |
| | Ränteintäkter HSB placeringskonto | 7 | 9 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 296 | 324 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 12 855 | 18 633 |
| | Övriga ränteintäkter | 1 285 | 495 |
| | | <u>15 295</u> | <u>19 846</u> |
| Not 6 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 453 141 | 442 547 |
| | Övriga räntekostnader | 1 059 | 667 |
| | | <u>454 200</u> | <u>443 214</u> |

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

| Noter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 64 907 888 | 64 907 888 |
| Anskaffningsvärde mark | 1 970 000 | 1 970 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 66 877 888 | 66 877 888 |
| Utgående avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -28 659 887 | -27 829 836 |
| Årets avskrivningar | -830 051 | -830 051 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -29 489 938 | -28 659 887 |
| Utgående bokfört värde | 37 387 950 | 38 218 001 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 94 000 000 | 104 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 504 000 | 3 038 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 72 000 000 | 66 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 006 000 | 855 000 |
| Summa taxeringsvärde | 169 510 000 | 173 893 000 |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 863 612 | 210 375 |
| Årets investeringar | -863 612 | 653 237 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 863 612 |
| 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 | 11 202 | 10 906 |
| Skattefordran | 17 974 | 18 919 |
| | 29 176 | 29 825 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 364 791 | 372 548 |
| Upplupna intäkter | 794 | 939 |
| | 365 585 | 373 487 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 12 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 3-mån HSB Stockholm | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Not 13 Kassa och bank | | |
| Nordea | 61 932 | 318 647 |
| | 61 932 | 318 647 |

15



HSB Brf BARRTRÄDET I NACKA

| Noter | | 2016-12-31 | 2015-12-31 | | | |
|---------------|---|------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------------|
| Not 14 | Förändring av eget kapital | | | | | |
| | | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| | Belopp vid årets ingång | 1 285 360 | 9 240 980 | 1 955 792 | 3 240 207 | 438 653 |
| | Resultatdisposition | | | 0 | 438 653 | -438 653 |
| | Årets resultat | | | | | 509 704 |
| | Belopp vid årets slut | 1 285 360 | 9 240 980 | 1 955 792 | 3 678 860 | 509 704 |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| | Nordea Hypotek | 39788650503 | 1,65% | 2017-08-16 | 7 950 000 | 200 000 |
| | Nordea Hypotek | 39788650511 | 2,20% | 2019-08-21 | 7 950 000 | 200 000 |
| | Nordea Hypotek | 39788688381 | 2,00% | 2020-09-16 | 8 050 000 | 200 000 |
| | | | | | 23 950 000 | 600 000 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 23 350 000 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 20 950 000 |
| | Ställda säkerheter | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 26 850 500 | 26 850 000 |
| Not 16 | Övriga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 600 000 | 400 000 |
| Not 17 | Övriga skulder | | | | | |
| | Depositioner | | | | 39 925 | 40 925 |
| | Källskatt | | | | 1 800 | 0 |
| | | | | | 41 725 | 40 925 |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | | 16 938 | 17 363 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 639 888 | 616 815 |
| | Övriga upplupna kostnader | | | | 468 270 | 447 067 |
| | | | | | 1 125 096 | 1 081 245 |
| | Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. | | | | | |
| Not 19 | Väsentliga händelser efter årets slut | | | | | |
| | Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut | | | | | |

18



HSB Brf Barrträdet i Nacka

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 5 april 2017

Cecilia Winter

Cecilia Winter

Christina Schön

Christina Schön

Denis Sonnbrink

Denis Sonnbrink

Gunilla Bruks

Gunilla Bruks

Kjell Olsson

Kjell Olsson

Anders Olin

Anders Olin

Roland Roxberger

Roland Roxberger

Vanja Rahm

Vanja Rahm

Vår revisionsberättelse har 2017-04 - 05 lämnats beträffande denna årsredovisning

Anna Lagerström

Av föreningen vald revisor

Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

2017-04-11

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Barträdet i Nacka, org.nr. 714000-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Barträdet i Nacka för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisorssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Barträdet i Nacka för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11/14-2017



Pontus Stormsköld
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till Styrelse – BRF Barträdet 2017

Ordinarie ledamöter:

| | |
|------------------|---------------|
| Vanja Rahm | Kvarstår 1 år |
| Roland Roxberger | Kvarstår 1 år |
| Gunilla Bruks | Kvarstår 1 år |
| Dennis Sonnbrink | Omval 2 år |
| Cecilia Winter | Kvarstår 1 år |
| Anders Ohlin | Kvarstår 1 år |
| Kjell Olsson | Omval 2 år |

Suppleanter:

| | |
|----------------|------------|
| Mikael Nilsson | Omval 2 år |
| Jonas Roovete | Nyval 2 år |

Revisor:

| | |
|----------------|------------|
| Lena Magnusson | Omval 1 år |
|----------------|------------|

Revisorsuppleant:

| | |
|---------------|------------|
| Stefan Kummas | Nyval 1 år |
|---------------|------------|

Valberedningens förslag till arvode för BRF Barträdets Styrelse 2017

Valberedningen föreslår att styrelsen får 3 prisbasbelopp
(1 prisbasbelopp = 44 800 kr) att fördela inom styrelsen.

Ersättning till revisor: 5000 kr

Motion till Brf Barrträdets årsmöte 2017

Förbättrad kommunikation, som främjar medlemmarnas möjligheter till engagemang och delaktighet

Det är viktigt, att vi med allas bidrag, ska kunna vitalisera och utveckla föreningen. Det är olyckligt om det blir en "Vi och dom" kultur. Styrelsen är vald för, att tillsammans med medlemmarna, i samförstånd och transparens se till, att alla känner trygghet i boendet såväl ekonomiskt som socialt. För att uppnå dessa mål bör möjligheter till mötesplatser uppmuntras och skapas av styrelsen och medlemmarna tillsammans. Alla har ett ansvar för detta.

Återkommande möten med styrelsen skulle fylla funktionen av att medlemmar får insyn i och förståelse för vad det innebär att sitta i styrelsen. På så sätt kan medlemmar reflektera över, om det är möjligt för dem, att i framtiden engagera sig i styrelsen och jobba för hela föreningens bästa.

Vid årsmötet 2016 antogs delar av en motion med intentioner om, att förbättra intern information och kommunikation på hemsidan för att främja medlemmarnas engagemang och delaktighet. Det har inte märkts på hemsidan att styrelsen tagit till sig den uppgiften. Inte heller fungerar den så kallade "Facebook gruppen". Därför måste vi hitta andra sätt att interagera mellan medlemmar och styrelse.

I föreningen finns troligen medlemmar som antingen inte har tillgång till dator eller vana att använda en sådan. För den gruppen är det viktigt att det finns andra kanaler för information.

Vi yrkar

Att: Styrelsen ställer sig till förfogande för "styrelseträffar" med medlemmarna en valfri dag varje kvartal. Förslagsvis helgfria måndagar. Detta ska ske i Styrelserummet

Att: Föreningen byter till en hemsida, som fungerar och tillåter olika kommunikationsverktyg som gagnar medlemmarna. Nuvarande hemsida tycks ha starka begränsningar.

Att: Styrelsen utser en person/personer som skall ansvara för innehåll och uppsättning av informationsblad enligt nedan.

Att: Styrelsen sätter upp informationsblad i portarna 1 gång/månaden. Det skall innehålla aktuella händelser och beslut.

Anita Fredriksson Lars Lindwall Stefan Kummås Anders Tiger Nilifar Poia Hans Andersson
2017 02 28

Se svar på separat sida.

Brf Barrträdet

Styrelsens svar på motion nr 1

Motionen avser förbättrad kommunikation som främjar medlemmarnas möjligheter till engagemang och delaktighet.

Motionen inkom till styrelsen en dag för sent, den 1 mars 2017, men kommer att behandlas ändå. Den är inlämnad av fem medlemmar och en icke medlem. Det är endast medlemmar som har rätt att lämna en motion till stämman senast den sista februari.

Medlemmarna har fyra yrkanden till stämman och styrelsen har följande svar.

1. **"Styrelseträffar" med medlemmarna.** Styrelsen tycker att det är på stämman kommunikation skall avhandlas under ordnade former men att det kan vara lämpligt att ha ett medlemsmöte i oktober/november när budgeten för nästa år fastställs.
2. **Föreningens hemsida.** Styrelsen tycker inte att hemsidan har starka begränsningar utan att den fungerar bra för föreningens behov. Det står medlemmarna helt fritt att starta upp ett eget medlemsforum (facebook-grupp, blogg etc.). Styrelsen kan göra länk över till detta forum samt informera om forumet på nuvarande hemsida.
3. Styrelsen har redan personer som ansvarar för innehåll och uppsättning av informationsblad.
4. Styrelsen sätter upp informationsblad i portarna när det finns aktuella händelser och beslut. Informationsblad sätts upp när det finns information att delge.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen men att ett medlemsmöte sker i oktober/november.

Motion till årsstämman 2017 i brf Barrträdet i Nacka

Utökade öppettider i grovsopprummet

Källsortering och återvinning är idag en självklarhet i dagens samhälle. Alla i föreningen ska ha en möjlighet till att kunna bidra till detta och ett hållbart resursutnyttjande. Därför är det viktigt att föreningen gör det enkelt för medlemmarna att medverka till detta. En grundförutsättning är självklart att det finns en tillgänglighet till föreningens grovsoprum. Det är med andra ord en fråga om öppettider. De nuvarande 16 timmar per vecka är för få timmar.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att styrelsen får i uppdrag att;

- utöka öppettiderna i grovsopprummet både gällande antal dagar och tider till minst det dubbla och alla dagar i veckan.

Nacka 2017-02-27

Helena Milton
Alphyddevägen 33, 5 tr.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion till årsstämman 2017 i brf Barrträdet i Nacka

Fler och kortare tvätt pass i tvättstuga 2

Behovet av tvätttider i föreningens tvättstugor är stort och det är oftast svårt att få till en tid i närtid. Genom att korta ner tvättiden kan ytterligare tvätt pass skapas.

Idag finns det två olika längd på tvätt pass beroende på vilken tvättstuga som bokas. I en av tvättstugorna (tvättstuga 1) är vare pass tre timmar, vilket innebär fem pass om dagen, 35 pass i veckan och 1 470 pass om året.

I den andra tvättstugan (tvättstuga 2) är varje pass fem timmar, vilket innebär tre pass om dagen, 21 pass i veckan och 1 092 pass om året. Genom att korta ner tvättiden per pass i den här tvättstugan kan ytterligare tvätt pass skapas till allas fördel. Säg att det görs med ett pass om dagen, innebär det att ytterligare sju pass i veckan skapas och 367 fler pass om året. Exempelvis utifrån att tvätt pass är följande; kl. 07:00 – 11:00, kl. 11:00 – 15:00, kl. 15:00 – 19:00 och kl. 19:00 – 22:00.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att styrelsen får i uppdrag att;

- skapa ytterligare tvätt pass i tvättstuga 2 inom den befintlig tvättid kl. 07:00 – 22:00.

Nacka 2017-02-27

Helena Milton
Alphyddevägen 33, 5 tr.

Styrelsen föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att utreda om det är möjligt att skapa fler tvätt pass.

Motion

Till bostadsrättsföreningen Barrträdet

Det finns statliga bidrag för den som installerar solpaneler för att producera el. Man kan också sälja den överskottsdel man producerar till det elbolag man anlitar. Detta gör att en solpanelsinstallation sägs vara lönsam från första stund.

Vi anser därför

- att vår förening ska utreda möjligheten, ekonomiskt och praktiskt, att göra en sådan installation på våra hustak.

2017-02-26

Anders Tiger

David Fältén

Anna Westring

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen under förutsättning att ett samarbete sker med Anders Tiger, David Fältén och Anna Westring.

Motion till Brf Barrträdets årsstämma 2017.

Ärende: önskemål om att återinföra övriga frågor på dagordningen vid årsmötet.

Jag anser att övriga frågor aldrig borde lyfts bort från dagordningen, eftersom det är en demokratisk fråga för medlemmar att få komma till tals en gång om året på ett föreningsmöte och ställa sina frågor.

En bostadsrättsförening bygger på demokratiska principer och bör inte försvåra medlemmars delaktighet, engagemang och att göra sin röst hörd.

Nacka 2017-02-22

Mikael Björk, Alphyddevägen 25

Styrelsen svar till motionen:

Inom dagordningen för stämman kommer övriga frågor inte att återinföras. Däremot kan styrelsen efter föreningsstämmans avslutande finnas tillgänglig för "Övriga frågor" i mån av tid.



HSB – där möjligheterna bor

HSB NORMALSTADGAR 2011 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BARRTRÄDET I NACKA

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: §§ 11, 12, 17.22 och 27

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..... | 5 |
| § 8 Rätt att utöva bostadsrätten | 5 |
| § 9 Prövning av medlemskap..... | 5 |
| § 10 Nekat medlemskap | 5 |
| AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN..... | 5 |
| § 11 Insats och årsavgift | 5 |
| § 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse | 5 |
| FÖRENINGSTÄMMAN | 6 |
| § 13 Räkenskapsår och årsredovisning..... | 6 |
| § 14 Föreningsstämma | 6 |
| § 15 Motioner | 6 |
| § 16 Kallelse till föreningsstämma..... | 6 |
| § 17 Dagordning | 6 |
| Ordinarie föreningsstämma | 6 |
| Extra föreningsstämma..... | 7 |
| § 18 Rösträtt, ombud och biträde | 7 |
| § 19 Röstning | 7 |
| § 20 Protokoll vid föreningsstämma | 7 |
| STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING..... | 7 |
| § 21 Styrelse | 7 |
| § 22 Konstituering och firmateckning | 7 |
| § 23 Beslutförhet | 7 |
| § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde..... | 8 |
| § 25 Revisorer | 8 |

| | |
|--|----|
| § 26 Valberedning..... | 8 |
| FONDERING OCH UNDERHÅLL | 8 |
| § 27 Fonder..... | 8 |
| Yttre fond..... | 8 |
| § 28 Underhållsplan..... | 8 |
| § 29 Över- och underskott..... | 8 |
| BOSTADSRÄTTSFRÅGOR | 8 |
| § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning | 8 |
| § 31 Bostadsrättshavarens ansvar..... | 8 |
| Till lägenheten hör bland annat: | 9 |
| § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar | 9 |
| § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra | 10 |
| § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd | 10 |
| § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet..... | 10 |
| § 36 Avhjälpan av brist | 10 |
| § 37 Ingrepp i lägenhet..... | 10 |
| § 38 Användning av bostadsrätten..... | 10 |
| § 39 Tillträde till lägenheten..... | 11 |
| § 40 Andrahandsupplåtelse..... | 11 |
| § 41 Inrymma utomstående | 11 |
| § 42 Ändamål med bostadsrätten | 11 |
| § 43 Avsägelse av bostadsrätt | 11 |
| § 44 Förverkandegrunder | 11 |
| Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser | 12 |
| § 45 Vissa meddelanden..... | 13 |
| SÄRSKILDA BESLUT | 13 |
| § 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt..... | 13 |
| § 47 Särskilda regler för giltigt beslut..... | 13 |
| § 48 Utträde ur HSB..... | 14 |
| § 49 Upplösning..... | 14 |

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka Styrelsen har sitt säte i Nacka.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

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

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

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

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

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

Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.

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

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

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

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

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

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

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

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

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december

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

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

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

§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet.

Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

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

Extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år.

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

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. 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 föreningar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

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

§ 25 Revisorer

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

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

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

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

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

§ 29 Över- och underskott

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

BOSTADSRÄTTSPRÅG

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för

att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

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

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister
5. lägenhetens ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
8. målning av radiatorer och värmeledningar
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning

11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme och 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 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, 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. underhåll gällande balkonginglasningar

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpan av brist

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

bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

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

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

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

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

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

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

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

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

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

§ 40 Andrahandsupplåtelse

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

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

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

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

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

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

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

§ 44 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

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

6. Ohyra

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

8. Vägrat tillträde

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

9. Skyldighet av synnerlig vikt

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

10. Brottsligt förfarande

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

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

Punkt 1-6 och 7-9

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

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

Punkt 2

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

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

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

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

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

Punkt 3

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

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

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett.

Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

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

Punkt 10

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

§ 45 Vissa meddelanden

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

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

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

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

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

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

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

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som

inte överensstämmer med av HSB
Riksförbund rekommenderade
normalstadgar för
bostadsrättsföreningar

§ 48 Utråde 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 bostadsrätts-
föreningens stadgar och firma ändras utan
tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

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

Gruppanslutning internetleverantör.

Till årsstämman 2016 kom det in en motion om att undersöka gruppanslutning av internetleverantör. Under året har styrelsen inhämtat fakta och sedan tagit in offerter från fem olika Internetleverantörer: Telia, COM hem, Ownit, Bahnhof samt Bredbandsbolaget.

Efter noga undersökningar och flertal förhandlingar har styrelsen kommit fram till att anlita Ownit för uppdraget att installera gruppanslutning av bredband i föreningen.

Ownit har nöjdast kunder i bredbandsbranschen för tredje året i rad och har också lämnat bästa pris. Priset är 85 kr per månad och lägenhet.

Hastigheten i det aktuella förslaget är 700-1000/700-1000 Mbit/s.

Styrelsens förslag är att installera bredband i alla lägenheter och att föreningen kommer att stå för den kostnaden.

Ett IP telefoniabonnemang ingår i priset, det kräver dock att man köper en router för 799.- Det kommer föreningen däremot inte att stå för. Vill man köpa till en router få man alltså stå för den kostnaden själv.

Styrelsen lämnar till stämman att rösta för eller emot gruppanslutning.



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.



HSB – där möjligheterna bor