



Årsredovisning
från
HSB:s brf Bergåsen i Nacka
för
räkenskapsåret
2015-07-01 – 2016-06-30

HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka.

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens årsstämma hålles i Lavalhallen, Nacka Gourmet Catering,
Gustaf De Laval's Torg 8, Järla Sjö
onsdagen den 30 november 2016 kl 18.30



Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingången.
Vid stämman serveras kaffe/te och halva wraps.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande till stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda resultat- och balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av ombud till distriktsstämma i 13:e distriktet
18. Beslut om nya stadgar (se bilaga 1)
19. Motioner
 - Lennart Wictorin – Balkongen (se bilaga 2)
 - Hanna Erbing – Andelstal (se bilaga 3)
20. Avslutning

HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka.

Möteshandlingar kommer att delas ut senast en vecka före stämman.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud.

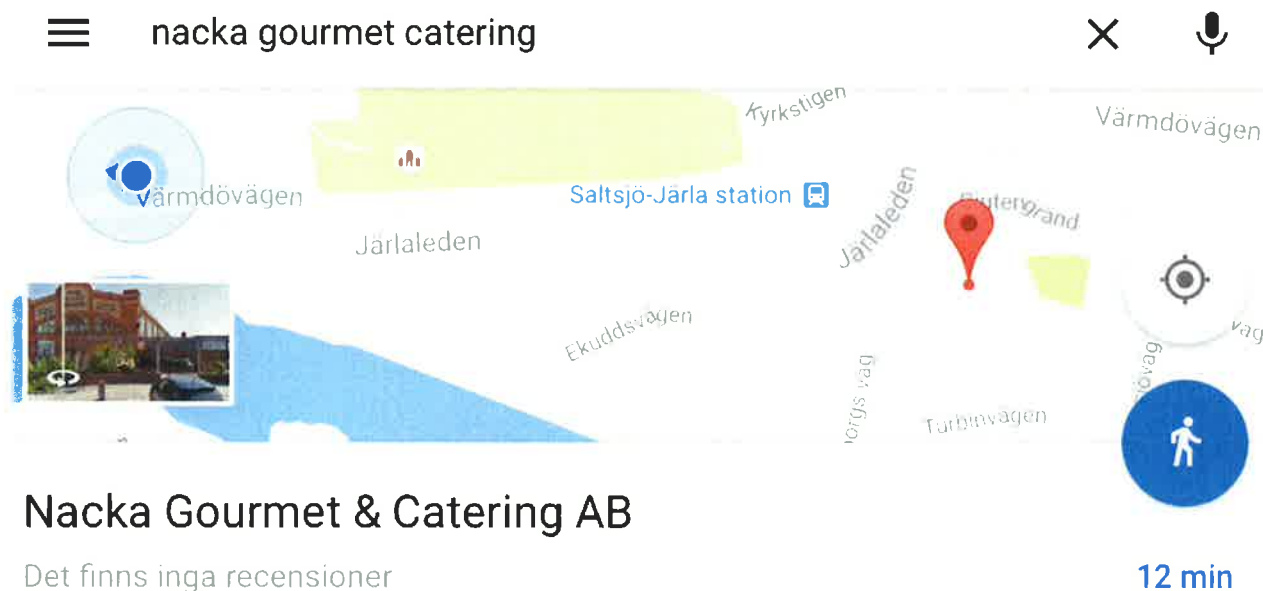
Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdande.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses förutom maka/make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

Efter stämman kommer det ges tid för en frågestund.

Nacka 2016-11-10

Styrelsen



Årsredovisning för

HSB:s brf Bergåsen i Nacka

714000-0139

Räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Lu7.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s brf Bergåsen i Nacka, 714000-0139 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet 2015-07-01 - 2016-06-30.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1962-02-16. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 111:1 och Sicklaön 111:2 med adress Gamla Värmdövägen 2A-12 i Nacka.

Av föreningens 135 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt, med en total bostadsyta om ca 11 300 kvm. Föreningens fastigheter inrymmer även 11 butikslokaler om ca 2000 kvm, 18 kontorslokaler om ca 3 400 kvm. Vidare innehar föreningen ett varmgarage med 190 biluppställningsplatser, varav 19 är dubbelplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar

Föreningen har 179 medlemmar. Under året har 5 st. lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordförande	Kjell Zander
Vice ordförande	Roland Hagman
Ledamot	Per Lindström
Ledamot	Peter Johansson
Ledamot	Karolina Linder
Ledamot	Lena Sjömo Thor
HSB ledamot	Stefan Johansson

Suppleanter har varit:

	Hillevi Alex
	Kristian From
	Jesper Mandré
HSB Suppleant	Anette Ekstrand

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kjell Zander, Peter Johansson och Lena Sjömo Thor som ordinarie samt Kristian From, Jesper Mandré och Hillevi Alex som suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Kjell Zander, Roland Hagman, Per Lindström och Peter Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit KPMG, Klas van Lienden, och Berit Furugren, båda valda av stämman.

L. 7.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Claes G Loggert som sammankallande, Birgitta Samuelsson, och Gunilla Westermark.

Ombud till distriktsstämma

Föreningen har representerats av Peter Johansson vid distriktsstämman.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-12-02.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen egen fast anställd personal.

Arvoden

Arvoden och ersättningar framgår av resultaträkning med noter.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit elva möten. Vid de ordinarie styrelsemötena har initierats projekt, beställts upphandlingsunderlag och beslutats om antagande av anbud efter föredragning av projektansvarig inom styrelsen.

Ersättning till styrelsen är arvode, vars totala storlek bestäms av föreningsstämman och fördelas internt inom styrelsen.

Enligt föreningsstämmans 2015 beslut § 12 gäller att Uppdrag utanför ordinarie styrelsearbete och av icke ringa betydelse för föreningen skall mot särskild ersättning kunna läggas på såväl ordinarie som icke ordinarie styrelseledamot.

Styrelsens arbete preciseras i arbetsordningen. Byggnadsingenjör Torbjörn Angelryd är vår nya projektledare efter Björn Lassborn.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2016-06-30	2015-06-30	2014-06-30	2013-06-30	Belopp i kkr 2012-06-30
Nettoomsättning	14 891	14 248	13 163	14 380	13 587
Balansomslutning	102 938	101 912	103 623	106 745	101 163
Eget kapital	44 725	44 273	44 295	44 180	43 353
Soliditet %	43,4	43,4	42,7	41,4	42,9
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	529	532	532	532	532
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 693	4 693	4 792	4 792	4 792
Värmekostnad / kvm totalyta	80	76	74	81	74
Räntekostnad / kvm totalyta	39	69	104	117	126

Definitioner: se not 21

L. 7.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Kontorslokaler

Wakers redovisningsbyrå har flyttat till sitt kontor på Kungsholmen. Deras kontor i Bergåsen är ledigt från och med den 1 november 2016. Uthyrningsarbete pågår.

Alla övriga kontorsytor har under året varit uthyrda till marknadsmässiga hyror.

Butikslokaler

Adoro AB flyttade in i sina nyrenoverade butikslokaler 2016-01-01. Renoveringen kostade 961 000 kr.

Alla övriga butiksytor har under året varit uthyrda till marknadsmässiga hyror.

Energiförsörjning

Trapphusen har utrustats med rörelsedetektorer för belysningen.

Bergåsens fjärrvärmeavtal med Fortum löpte ut 2016-06-30 efter 17 år. Ett nytt femårsavtal har träffats som ger Bergåsen stigande kostnader efter en trappstegsmodell för att om fem år nå Fortums normalprislista.

Fjärrvärmekostnaden ökade under räkenskapsåret med 5,7 %. Elkostnaden sjönk med 5,9 %.

Den långsiktiga underhållsplanen

Den långsiktiga underhållsplanen har under hösten reviderats av en arbetsgrupp under ledning av vår nye projektledare byggnadsingenjör Torbjörn Angelryd. Planen är ett aktivt och levande dokument som anpassas löpande till Bergåsens byggnader vilka togs i bruk för 50 år sedan. Bergåsens tekniska ledning har nu siktet inställt på de nästkommande 50 åren. Tider för åtgärder samt kalkylerade belopp kommer därför att ändras med både slitage och teknisk utveckling.

Renovering av kontorstak på låghuset Gamla Värmdövägen 4

Renoveringen av kontorstaket var nödvändigt för att förhindra vattenläckor in i fastigheten. Det innebär även att de gamla betongglädorna för växter som var nedsänkta mellan betongplattorna nu ersätts med trälådor placerade ovanpå betongplattorna.

Detta har varit den tyngsta underhållsåtgärden under verksamhetsåret. Den har kostat ca 5 miljoner kronor, vilket finansierats med egna medel.

Idrotts- & Trädgårdsanläggningar

Idrotts- & Trädgårdsanläggningar kommer att fortsatt sköta gården. Den treåriga upprustning som beslutades förra året fortsätter med etapp 2.

Styrsystem för Bergåsens Dataundercentraler, DUC:ar

Vårt styrsystem för Dataundercentralerna, DUC:ar, är från 1997 och har olika komponenter som börjar bli lite till åren. Olika delar har gått sönder och andra har inte lång livslängd kvar. Det har gjort att vi börjar få fler och fler larm på störningar/fel. Styrelsen har beslutat att utföra ett planerat utbyte i förebyggande syfte. Anbud har inkommit från Nordomatic på utbyte av de 10 apparatskåpen till en kostnad av 1 073 000 kr plus moms. Nordomatic serverar idag vårt styrsystem och har kunskap om vilka komponenter som behöver bytas ut och vilka som kan behållas. Detta gör att vi inte behöver byta komponenter som fortsatt fungerar bra. Bytet påbörjas i december 2016 och pågår i tre månader.

Takfläktar till bostadshusen

I dagsläget finns fyra fläktar som betjänar bostäderna i höghusen. De betjänar även en del förråd, kulvertgångar, skyddsrum och dylikt. Tre av fläktarna är installerade 1965. En är utbytt för cirka 15 år sedan. Enligt den långsiktiga underhållsplanen är det dags att byta ut dessa fläktar 2017, vilket har beslutats. Takfläktarna monteras på en takgenomföring. Lösningen innebär att fläktrummet kan behålla sina luckor. Dörrbyte behövs ej. Arbeten behövs på taken för att installera fläktarna. Byte av takfläktarna kommer att ske i anslutning till övriga takarbeten under punkten styrsystem ovan, till en kostnad av ca 700 000 kr plus moms. I kostnaden finns en post med för att öka taksäkerheten.

Balkongrenovering

Problemet med fukt i balkonggolvens betong har uppmärksammats genom att färg släppt på undersidan av balkonger samt att det i vissa fall även lossnat betongdelar och frilagt armeringsjärn. En noggrann genomgång har utförts med besök på balkongerna för att konstatera vidden av problemet. Vid denna genomgång kunde det konstateras att merparten av balkongerna har problem med färg som lossnat eller att det finns färgblåsor. För att förlänga betongplattans livstid samt förlänga intervallerna av renoveringsbehov kommer ett renoveringsprojekt att starta våren 2017. Beräknad kostnad är totalt 6 miljoner kr plus moms fördelat på 4 år i 8 etapper.

Nya stadgar

Nya stadgar har utarbetats under året med anledning av ändringar i lagstiftningen. De nya stadgarna är utformade efter HSB:s senaste mönsterstadgar. Stadgeändringar ska ske på två på varandra följande föreningsstämmor. De nya stadgarna läggs fram för beslut först på en extra stämma den 8 november och därefter på den ordinarie föreningsstämman den 30 november. Den extra föreningsstämman den 8 november 2016 godkände de nya stadgarna.

Ekonomiförvaltning

Ekonomiförvaltningen har skötts av Wakers Consulting AB. Deras personal kommer till oss en gång i veckan. Bergåsen håller på att ta fram en åtgärdsplan för en effektivare redovisningsfunktion.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade. Dock har några lägenheter fått nedsättning av avgifterna med anledning av stora olägenheter i samband med renoveringen av kontorstaket.

Ekonomi

Föreningens nettoomsättning ökade med 643 tkr.
Bergåsens räntekostnader sjönk med 540 tkr.
Bergåsens genomsnittliga kostnadsränta blev 1,3 %

L. 7-

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-13 404 729
årets resultat	<u>451 291</u>
Totalt	-12 953 438
balanseras i ny räkning	<u>-12 953 438</u>
Summa	-12 953 438

[Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter

L. F.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Nettoomsättning	3,4	14 890 660	14 247 901
		14 890 660	14 247 901
Rörelsens kostnader			
Drift	5,6	-7 208 895	-6 893 341
Planerat underhåll	7	-1 422 512	-1 153 320
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-657 180	-618 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,12	-4 473 796	-4 388 693
Rörelseresultat		1 128 277	1 193 797
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	118	1 528
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-677 104	-1 216 710
Resultat efter finansiella poster		451 291	-21 385
Resultat före skatt		451 291	-21 385
Årets resultat		451 291	-21 385

2017

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	91 580 530	95 002 308
Inventarier	11	-	-
Byggnadsinventarier	12	181 812	272 719
Pågående nyanläggningar	13	3 989 359	82 293
		<u>95 751 701</u>	<u>95 357 320</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>95 752 201</u>	<u>95 357 820</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		153 962	25 883
Övriga fordringar		219 172	33 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	321 649	326 348
		<u>694 783</u>	<u>385 320</u>
Kassa och bank		<u>6 491 057</u>	<u>6 168 763</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 185 840</u>	<u>6 554 083</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>102 938 041</u>	<u>101 911 903</u>

L. 7.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		21 325 153	21 325 153
Upplåtelseavgifter		36 352 792	36 352 792
		57 677 945	57 677 945
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 404 729	-13 383 344
Årets resultat		451 291	-21 385
		-12 953 438	-13 404 729
Summa eget kapital		44 724 507	44 273 216
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	52 974 750	52 974 750
		52 974 750	52 974 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 447 056	580 855
Skatteskulder		65 930	28 403
Övriga kortfristiga skulder	18	364 498	552 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 361 300	3 501 770
		5 238 784	4 663 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 938 041	101 911 903

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-06-30	2015-06-30
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	59 315 000	59 315 000
Summa	59 315 000	59 315 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

h. 7.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-07-01- 2016-06-30</i>	<i>2014-07-01- 2015-06-30</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		451 291	-21 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>4 473 796</u>	<u>4 388 693</u>
		<u>4 925 087</u>	<u>4 367 308</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 925 087	4 367 308
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-309 463	415 981
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>574 847</u>	<u>-564 534</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 190 471	4 218 755
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 868 177</u>	<u>-2 658 280</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 868 177	-2 658 280
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		<u>-</u>	<u>-1 125 250</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-1 125 250
Årets kassaflöde		<u>322 294</u>	<u>435 225</u>
Likvida medel vid årets början		<u>6 168 763</u>	<u>5 733 538</u>
Likvida medel vid årets slut		6 491 057	6 168 763

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m: se not 20

Lut-

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Vid övergången till BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) har redovisningsprinciperna för avskrivning av fastigheter ändrats till komponentavskrivning.

Föreningen har tillämpat lättnadsreglerna för mindre företag enligt BFAR 2012:1 punkt 35.7 och har inte räknat om jämförelsesiffrorna för föregående räkenskapsår. Tidpunkten för övergång är därmed 20140701.

Jämförelsesiffrorna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Då inga redovisningsprinciper har tillämpats retroaktivt upprättas ingen ingångsbalansräkning.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnaderna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

2017

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	20-100
Inventarier	5
Byggnadsinventarier	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar 33-50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning 20 år
- Hyresgästanpassningar skrivs av över kontraktslängden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

L. 7.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga uppskattningar och bedömningar föreligger.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning per lokaltyp

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Årsavgifter bostadsrätter	5 974 147	6 010 313
Garageavgifter boende	1 026 600	1 027 193
Hyror lokaler (inkl förråd, mobilmast)	4 569 483	4 345 189
Hyror butiker	2 454 027	2 335 118
Hyror garageplatser (andra än boende)	356 348	332 098
Fakturerad anpassning lokal	325 783	147 756
Övriga intäkter	184 272	50 234
Summa	14 890 660	14 247 901

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	7 189 626	7 380 844
Mellan ett och fem år	9 019 575	15 994 029
Senare än fem år	215 172	430 344
	16 424 373	23 805 217

Not 5 Arvode och övrig ersättning

Arvoden

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Arvoden styrelsemedlemmar	153 135	146 110
Arvoden föreningsvalda revisorer	18 456	18 340
Sociala kostnader	39 348	32 374
Övrigt	450	450
	211 389	197 274

Övrig ersättning

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Administrativ förvaltning (bostäder)	365 620	518 064
Kommersiell förvaltning (lokaler)	207 253	287 422
Balkonger	26 298	-
VVS/VA	23 185	26 700
Gården	76 073	-
Garage	2 976	17 522
Energi	18 995	-
Relationsritningar	11 812	6 748
Badrum	992	21 331
Stadgar	26 595	-
Övrig teknisk förvaltning	104 427	145 340
	864 226	1 023 127

Lv. 7.

Ersättning för styrelsearbete under ordinarie arbetstid samt för arbete utanför ordinarie styrelsearbete. Ytterligare information lämnas på föreningsstämman.

Peter Johansson/lvidi har erhållit ersättning med kr 447 511 (411 938) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Per Lindström har erhållit ersättning med kr 228 259 (222 236) för arbete i huvudsak med teknisk förvaltning och ombyggnadsprojekt.

Kjell Zander/ZEC AB har erhållit ersättning med kr 177 974 (128 297) för arbete i huvudsak med administrativ och kommersiell förvaltning samt ombyggnadsprojekt.

Lena Sjömo Thor har erhållit ersättning med kr 10 482 (0) för arbete med administrativ förvaltning.

Iréne Johannesson har erhållit ersättning med kr 0 (249 706) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Elisabeth Lerndal har erhållit ersättning med kr 0 (10 952) för arbete med administrativ förvaltning.

Ovanstående ersättningar ingår i not 6, 10, 13 och 19.

Not 6 Drift

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor	211 389	197 274
Arvode till auktoriserad revisor	97 158	83 749
Fastighetsskötsel	893 333	624 144
Reparationer och underhåll	1 141 525	1 258 079
El	469 755	499 122
Fjärrvärme	1 404 296	1 328 073
Vatten	567 687	494 425
Sophämtning	205 405	246 221
Fastighetsförsäkring	284 868	241 446
Bredband och Kabel-TV	80 319	54 619
Övriga avgifter	-	-
Administrativ förvaltning	848 870	672 427
Teknisk förvaltning	139 303	129 615
Redovisningstjänster	344 202	372 671
Övrig drift	520 785	691 476
	7 208 895	6 893 341

Not 7 Planerat underhåll

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Underhåll bostäder	18 895	-
Underhåll lokaler	80 550	80 772
Underhåll gemensamma utrymmen	296 068	53 493
Underhåll ventilation	148 489	109 154
Underhåll V/A	541 031	708 762
Underhåll garageport	12 313	2 393
Underhåll övrigt	111 431	182 478
Underhåll hus utvändigt	131 442	-
Underhåll relationsritningar	82 293	16 268
Summa	1 422 512	1 153 320

2017

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Ränteintäkter, övriga	118	1 528
Summa	118	1 528

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Räntekostnader, kreditinstitut	677 095	1 216 621
Räntekostnader, övriga	9	89
Summa	677 104	1 216 710

Not 10 Byggnader och mark

	2016-06-30	2015-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	141 283 660	131 741 905
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning, butiker	961 111	9 541 755
Vid årets slut	142 244 771	141 283 660
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-46 281 352	-42 062 775
-Årets avskrivning	-4 382 889	-4 218 577
Vid årets slut	-50 664 241	-46 281 352
Redovisat värde vid årets slut	91 580 530	95 002 308
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 369 000	2 369 000
Redovisat värde vid årets slut	2 369 000	2 369 000
Taxeringsvärde byggnader	134 200 000	118 800 000
Taxeringsvärde mark	79 400 000	71 200 000
	213 600 000	190 000 000

Något marknadsvärde på föreningens fastigheter tas inte fram då syftet med föreningen är att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning till föreningens medlemmar.

Not 11 Inventarier

	2016-06-30	2015-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	670 397	670 397
Vid årets slut	670 397	670 397
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-670 397	-670 397
Vid årets slut	-670 397	-670 397
Redovisat värde vid årets slut	-	-

L. 7.

Not 12 Byggnadsinventarier

	2016-06-30	2015-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 405 524	10 405 524
	<u>10 405 524</u>	<u>10 405 524</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 132 805	-9 962 689
-Årets avskrivning	-90 907	-170 116
	<u>-10 223 712</u>	<u>-10 132 805</u>
Redovisat värde vid årets slut	181 812	272 719

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2016-06-30	2015-06-30
Vid årets början	82 293	6 965 768
Årets investering övrigt	3 907 066	82 293
Årets investering butiker	961 111	3 745 987
Avräkning mot ersättning erhållen från HSB	-	-1 170 000
Omklassificeringar till ombyggnad	-961 111	-9 541 755
	<u>3 989 359</u>	<u>82 293</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 989 359	82 293

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-06-30	2015-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden andelar HSB Stockholm</i>		
-Vid årets början	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-06-30	2015-06-30
Fastighetsförsäkring	161 200	123 668
Kabel-TV	-	12 353
Medlemsavgifter	9 825	19 375
Fastighetsservice	44 571	29 223
Bevakningskostnader	7 206	30 729
Upplupen hyresintäkt	80 727	111 000
Upplupen intäkt	18 120	-
	<u>321 649</u>	<u>326 348</u>

Not 16 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	21 325 153	36 352 792	-13 383 344	-21 385
Omföring av föreg års resultat			-21 385	21 385
Årets resultat				451 291
Vid årets slut	21 325 153	36 352 792	-13 404 729	451 291

Byte av redovisningsprinciper till K3-regelverket har inte inneburit några retroaktiva effekter på eget kapital.

L. 7.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-06-30	2015-06-30
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Nordea Hypotek 38363 (0,8%) bunden ränta t.o.m.2018-01-17	8 974 750	8 974 750
Nordea Hypotek 44533 (0,7%) bunden ränta t.o.m.2017-01-18	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek 03461 (0,6%) bunden ränta t.o.m.2017-01-26	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 74157 (0,85%) bunden ränta t.o.m.2017-01-18	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 74165 (0,9%) bunden ränta t.o.m. 2018-01-17	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 74173 (0,57%) bunden ränta t.o.m. 2018-01-17	10 000 000	10 000 000
	52 974 750	52 974 750

Samtliga lån är amorteringsfria och bedöms förfalla senare än fem år då avsikten är att de ska förlängas automatiskt.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2016-06-30	2015-06-30
Fastighetsinteckningar	59 315 000	59 315 000
	59 315 000	59 315 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2016-06-30	2015-06-30
Depositioner	350 664	309 501
Källskatt	4 768	11 649
Lagstadgade sociala avgifter	3 801	3 202
Moms att betala	-	228 557
Övriga skulder	5 265	-
	364 498	552 909

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-06-30	2015-06-30
Upplupna utgiftsräntor	42 671	77 499
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 095 631	1 992 768
Arvoden inkl sociala kostnader	105 812	100 162
Reparation	13 118	35 215
Underhåll	75 166	225 917
Driftskostnader	86 708	75 624
Administrativ förvaltning	104 630	36 961
Teknisk förvaltning	59 549	41 381
Pågående byggnadsarbeten butiker	572 409	730 623
Pågående byggnadsarbeten övrigt	50 534	19 004
Övrigt	155 072	166 616
	3 361 300	3 501 770

Not 20 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2016-06-30	2015-06-30
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar byggnader och byggnadsinventarier	4 473 796	4 388 693
	4 473 796	4 388 693

6.7-

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Underskrifter

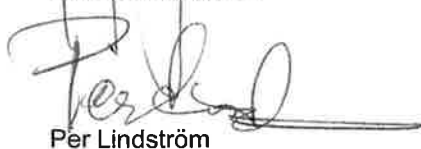
Nacka den 15 november 2016



Roland Hagman



Stefan Johansson



Per Lindström



Kjell Zander



Peter Johansson



Karolina Linder



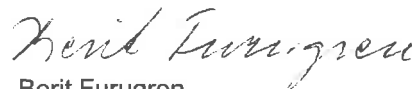
Lena Sjömo Thor

Vår revisionsberättelse har lämnats den

17 november 2016



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor



Berit Furugren
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka, org. nr 714000-0139

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nackas finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret 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:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

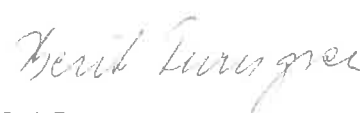
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 november 2016

KPMG AB



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor



Berit Furugren
Revisor



Övrig ersättning till styrelseledamöter 2015-2016

Dessa ersättningar avser:	Ividi Peter Johansson	ZEC AB Kjell Zander	Per Lindström	Lena Sjömo Thor	Summa
Timers. inkl moms resp. soc. kostn.	454,09	667,82	495,95	343,66	
Antal timmar (Föregående år inom parentes)	985,50 (1014)	266,50 (172.5)	460,25 (510,50)	30,50 (0)	1 742,75 (2 561,50)
Administrativ förvaltning (bostäder)	293 534 kr (241 313)	72 086 kr (53 550)	0 kr (0)	0 kr (0)	365 620 kr (518 064)
Kommersiell förvaltning (lokaler)	138 645 kr (129 594)	28 560 kr (44 625)	40 048 kr (75 747)	0 kr (0)	207 253 kr (287 422)
Garage inkl lås + ext	0 kr (0)	0 kr (0)	2 976 kr (17 522)	0 kr (0)	2 976 kr (17 522)
VVS/VA	0 kr (4 063)	0 kr (0)	23 185 kr (22 637)	0 kr (0)	23 185 kr (26 700)
Gården / LAWAB	0 kr (0)	22 015 kr (0)	54 058 kr (0)	0 kr (0)	76 073 kr (0)
Balkonger	0 kr (0)	8 072 kr (0)	18 226 kr (0)	0 kr (0)	26 298 kr (0)
Badrum	0 kr (0)	0 kr (0)	992 kr (21 331)	0 kr (0)	992 kr (21 331)
Energi	0 kr (0)	9 448 kr (0)	9 547 kr (0)	0 kr (0)	18 995 kr (0)
Rel.ritningar + UH-plan	0 kr (0)	7 349 kr (0)	4 464 kr (6 748)	0 kr (0)	11 812 kr (6 748)
Stadgar	0 kr (0)	11 898 kr (0)	4 216 kr (0)	10 482 kr (0)	26 595 kr (0)
Övrig teknisk förvaltning	15 332 kr (36 969)	18 547 kr (30 122)	70 548 kr (78 250)	0 kr (0)	104 427 kr (145 341)
Summa	447 511 kr (411 938)	177 974 kr (128 297)	228 259 kr (222 236)	10 482 kr (0)	864 225 kr (1 023 127)
					864 225 kr

STADGAR

för

HSB Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Bergåsen 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. Föreningen ska dessutom utveckla och väl förvalta de kontor, butiker och garage som hör till föreningens fastigheter. 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.

Föreningens strävan är att verksamheten ska bedrivas i samverkan med HSB.

Om bostadsrättsföreningen uppdrar åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper, ska detta regleras genom ett särskilt tecknat avtal.

ÖVERGÅNG AV BOSTADS- RÄTT 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 vilken 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 bostadsrättföreningens 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 innehåller av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. Detta gäller även föräldrar, barn eller barnbarn till nämnda 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

uppmeningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmeningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmeningen 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 uppmeningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas 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 snarast, normalt 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.

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

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.

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli – 30 juni.

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 oktober månads utgång.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen. 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 för styrelsens ledamöter, suppleanter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. val av revisorer och suppleant
20. val av ledamöter i valberedningen. En ledamot utses till valberedningens ordförande
21. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
22. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
23. 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 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 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 skall vara två med högst lika många suppleanter. Minst en av revisorerna skall vara auktoriserad. Revisorerna och eventuella suppleanter för dessa väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Inför den ordinarie föreningsstämman bör valberedningen samråda med HSB:s riksförbund avseende valet av en auktoriserad revisor.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall 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. säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrätts-föreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 29 Över- och underskott

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

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för 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, tätningslister, beslag, handtag, gångjärn, brevinkast, lås och nycklar
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
11. eldstäder och braskaminer
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
13. 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. Målning av golv, väggar och tak på balkong/altan utförs av bostadsrätts-

föreningen. Balkonginglasning har dock bostadsrättshavaren underhållsansvaret för.

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/ledning 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
4. ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt
5. i förekommande fall för postbox och staket.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar

bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

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

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 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 avhjälpes 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 gäster, 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 tvångsförsälas 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 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.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 8 november 2016

.....
Kjell Zander

.....
Roland Hagman

Styrelseledamöternas namnteckningar bevitnas:

.....
XXXXXX

.....
YYYYYY

Godkännes:

HSB Stockholm

Datum

HSB Riksförbund

Datum

.....

.....

.....

.....

2016-10-31

Motion till Årsmöte 2016 i Brf Bergåsen

Styrelsen tillhandta

Ärende: Balkongen till vår lägenhet plan 8, G:a Värmdövägen 18 (1501) skadas alltmer på grund av rinnande vatten från ovanliggande balkong plan 9. Detta påvisades för 1 år sedan vid årsmöte 2015.

Detta har anmälts 4 gånger till styrelsen för Brf Bergåsen. - Skadorna på vår balkong ökar successivt. Färg med underliggande material lossnar och faller ner i stora stycken. Vatten rinner ned på vårt balkonggolv.

Vår balkong är inglaserad och golvet är försedd med en dysbar matta förutsatt.

Ansvar för balkongen och dess skötsel vilar på styrelsen.

Nacka, 30.10.2016

Lennart Victorin

Lennart Victorin

Bostadsrättsinnehavare för lägenhet 1501.

2016 -10- 3 1

Brf Bergåsen

Från: hanna erbing [herbing@tele2.se]**Skickat:** den 30 oktober 2016 21:19**Till:** info@ brfbergasen.se**Ämne:** andelstal

Hej,

olika bostadsrätter har olika andelstal vilka till stor del är baserade på lägenheternas yta. Andelstalen används framförallt i syfte att fördela föreningens årsavgifter.

Jag vet att boende i vår förening med samma lägenhetsyta betalar olika månadsavgifter.

Tacksam om Ni ville förklara på årsmötet vad det beror på.

Mvh

Hanna Erbing GVv 12

Styrelsens kommentarer till inlämnade motioner 2016.

a) Motion från Lennart Wictorin: Balkongen.

Motionären är dessvärre inte ensam om att ha problem med sin balkong. Vid en besiktning utförd av vår bygg-projektledare Torbjörn Angelryd i november 2015 konstaterades att merparten av balkongerna hade begynnande eller fullt utvecklade skador i taken, allt från färgbubblor till lossnande färg och t o m betongstycken. Således konstaterades att vi måste ta ett helhetsgrepp på detta och inkludera samtliga Bergåsens balkonger (utom dem i Terrassen-lägenheterna).

Under andra kvartalet 2016 gjordes en pilotstudie med tätning av ett balkonggolvv, detta för att utröna lämpliga metoder och materialval. En första reparationsomgång inkluderande de två östra hushörnen i GVv 12 (där motionärens balkong ingår) var ursprungligen tänkt att utföras under augusti-oktober 2016. Arbetena innefattar bland annat

- ställningsbygge från plan 4 till 11 i respektive hushörn,
- demontering av inglasningar,
- noggrann intäckning och av fönster, väggar och ventiler,
- sandblästring av befintlig betongöveryta,
- montering av avrinningsplåtar längs balkongplattans ytterkant samt
- behandling av betongöverytan med ett material liknande det som plastbåtar är utförda av.

Därtill kommer

- återmontering av inglasningar samt
- reparation och målning av skadade balkongtak (troligen först efter att betongplattorna hunnit torka helt igenom).

Den första reparationsomgången fick tyvärr senareläggas p g a resursbrist och det pågående, kostnadskrävande projektet med membranisolering av kontorstak i GVv 4. Den första omgången är nu planerad till april-juni 2017 (arbetena kan endast utföras under sommarhalvåret).

Vi kan konstatera att detta är ett mycket omfattande projekt, som beräknas ta flera år i anspråk och är kostnadsberäknat till 7,5 miljoner kronor för alla fyra punkthusen.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

b) Motion från Hanna Erbing: Andelstal.

För en bostadsrättslägenhet gäller: Andelstalet = Årsavgiften för lägenheten /
Summan av alla årsavgifter.

Månadsavgiften för lägenheten fastställdes i Bergåsens fall i den ekonomiska plan som ingavs till Länsstyrelsen i Stockholms län den 9 november 1977. Vid gjorda avgiftsjusteringar därefter har alla avgifter justerats med samma procentsats.

Vid tiden för Bergåsens bildande ansågs det bekvämare, kanske varmare, att bo mitt i huset. För en trerummare är skillnaderna i avgift mellan ca 20 kr till ca 200 kr.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Fullmakt

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo – föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort _____ Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren) _____

Lägenhetsnummer: _____

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.

