

HSB

# Bref Trädskolan

KALLELSE • DAGORDNING • ÅRSREDOVISNING 2016



# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*



# KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening TRÄDSLÖLAN nr 255 i Stockholm kallas härmed till

## ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

**TID:** 19:00 måndag den 22:e maj 2017, förfriskningar serveras från kl. 18:30

**Plats:** Kvarterslokalen, Planterarvägen 11

### DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Anmälan om ordförandens val av protokollförare.
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
7. Fråga om kallelse behörigen har skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Fråga om arvoden för styrelsen, den föreningsvalda revisorn, föreningens revisor i samfälligheten, valberedningen samt bokningsansvariga.
14. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och revisorssuppleant.
16. Beslut i val av föreningens representanter vid samfällighetens årsstämma samt nominering av föreningens revisor och revisorssuppleant i samfälligheten utgörs av styrelsen.
17. Val av valberedning.
18. Val av distriktsombud och suppleant.
19. Motioner.
20. Stämmans avslutning.
21. Övriga frågor: Frågor angående samfälligheten

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Vid stämman an medlem företrädas av ombud med skriftlig och daterad fullmakt, som är högst ett år gammal. Ombud kan bara vara annan medlem eller medlemmens make/maka/partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företräds genom fullmakt.

**Välkomna!**

Styrelsen





Org Nr: 716417-9447

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Org.nr: 716417-9447

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

## Årsredovisning 2016

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Trädskolan nr 255 i Stockholm, organisationsnummer 716417-9447, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningen

Bostadsrättsföreningen Trädskolan bildades 1982-09-17 och registrerades hos länsstyrelsen 1982-12-06. Fastigheterna färdigställdes under åren 1988-89.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Trädskolan nr 5 och Skogsplanteringen nr 1 och 2 och har sitt säte i Enskede Gård, Stockholms stad.

Föreningens 155 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Av lägenheterna är 42 radhus och resterande 113 belägna i flerfamiljshus. 8 lägenheter har Stockholms stad som innehavare. De utnyttjas för en gruppboende och för andra former av boende inom den kommunala omsorgen. Dessutom hyr föreningen ut en lokal som nyttjas som kommunal förskola (musikförskolan Plantan).

### Medlemmar

Föreningen hade 218 medlemmar den 31 december 2016. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

## Föreningsformalia

### Styrelse

Styrelsen hade efter föregående ordinarie föreningsstämma följande sammansättning:

Pamela Kiewitt	Ordförande, kassör, ekonomiansvarig
Agneta Olsson Porkén	Ledamot, sekreterare, informationsansvarig
Eilert Uusijärvi	Ledamot, ansvarig för förenings- & medlemsfrågor, brandskydd, studieorganisatör
Lars Ahlberg	Ledamot, fastighetsprojekt, fastighetsskötsel, nyckelansvarig,
städning	
Olle Lundquist	Ledamot, mark och trädgård, städning
Per Engback	Ledamot, vice ordförande, omvärldsbevakningen
Ulrich Lindgren	Ledamot, ansvarig energi och värme, ekonomi
Peder Lundkvist	Ledamot, ansvarig fastighetsskötsel sophertering, Plantan och gruppboende
Ulrika Fält	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm

### Suppleanter:

Lars Hörnsten                      Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande föreningsstämman år 2017 är de ordinarie ledamöterna Agneta Olsson Porkén samt Peder Lundkvist, och Styrelseordförande Pamela Kiewitt.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Pamela Kiewitt, Lars Ahlberg, Ulrich Lindgren och Per Engback, två i förening.

## Revisorer

Till revisor valdes på årsstämman Lars Bryngelsson med Andreas Svendsen som ersättare. Därutöver har föreningen en revisor hos Borevision utsedd av HSB:s Riksförbund.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Jonas Wannberg, Marcus Larsson och Anders Eliasson. Den valberedningsinstruktion med olika mallar som styrelsen tagit fram antogs av årsstämman och används nu i valberedningens arbete.

Under förra årets stämma beslutades att arvodera valberedningen med 2000 sek att internt fördela mellan medlemmarna.

## Ombud till distriktsstämman

Eilert Uusijärvi har varit föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt Söder om Söder.

## Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2016 i föreningens kvarterslokal. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 ordinarie sammanträden.

## Samfälligheten

Föreningen och Einar Mattsson Byggnads AB (EM) driver tillsammans en samfällighet som hanterar för området gemensamma frågor som garaget, parkeringsplatserna, sophantering och skötsel av vissa delar av vägarna och marken. Parterna delar på platserna i samfällighetens styrelse. Även kommunens fastighetsbolag Micasa AB har genom köpet av dagcentret från föreningen 2011 en mindre andel i samfälligheten.

Förvaltning av samfälligheten har sedan 1 januari 2015 skötts av Nils Odén och Lars Ahlberg. Föreningen har i samfällighetens styrelse representerats av Pamela Kiewitt och Olle Lundquist. Pamela Kiewitt har under året varit viceordförande i samfälligheten och Olle Lundquist har varit ledamot, Per Engback har varit suppleant.

Samfällighetens resultat för 2016 ett underskott på 13 kkr (överskott om 122 kkr 2015). Intäkterna uppgick till 1 406 kkr (1 677 kkr 2015) och kostnaderna till 1 420 kkr (1 557 kkr 2015). Den största utgiften är kostnaden för områdets sopsug inkl källsortering på 543 kkr (535 kkr 2015).

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Fastigheterna

Föreningen är genom avtal med **HSB Stockholm** ansluten till deras fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, drift och teknik samt ekonomiförvaltning. Föreningens förvaltare har under verksamhetsåret varit Claes Engberg.

Föreningen har under året påbörjat underhåll av staket och grindar vid radhusen, ett arbete som kommer att fortlöpa under 2017.

2016 genomfördes **stampsolning** i alla föreningslägenheter.

Styrelsen upphandlade **takbyte** i hela huskropp i Planterarvägen 17-61 inklusive Plantans förskola.

Anbudsvinnaren blev DM Tak. Arbetet påbörjades februari 2017.

Styrelsen upphandlade även en ny **undervärmecentral**. Processen avslutas 1 februari 2017, med arbetets start juni 2017.

Även slutbeställning av **balkongskärmar** blev klar 2016. Arbetet påbörjades januari 2017. Alla balkonger och loftgångar i föreningen genomgår skärmbbyte.

## **Föreningens energiförbrukning 2016**

### **Fjärrvärme:**

Efter en nedåtgående trend tre år i rad, så ökade förbrukningen något under 2016. Ökningen är jämnt fördelad över året och beror alltså inte bara på den medvetna höjningen av värmen som gjordes i oktober. Uttryckt i siffror var förbrukningen 1690 MWh för 2016, att jämföras mot: 1783MWh 2013, 1620MWh 2014 och 1540MWh 2015. Vårt returvatten ger oss totalt 16800 sek tillbaka på kontot 2016.

Kommentar: När vi nu jämför kostnaden mellan olika perioder, så ska man tänka på att vädret påverkar vårt värmebehov och därmed kostnaden. Som jämförelse kan nämnas att i december 2016 var medeldygnstemperaturen 1,8 grader, i december 2015 var den 4,1 och för ett normalår är den 0,5 grader.

### **Fastighetsel:**

Under 2016 har elförbrukningen minskat med några procent ner till 108 MWh.

**Vattenförbrukningen** har legat på en relativt konstant nivå över året och uppvisar inga skillnader mot 2014. Under 2015 visades förhöjda nivåer orsakade av en vattenläcka, och därför jämförs mot 2014 istället.

Stadgeenlig **besiktning** av fastigheter och mark har ägt rum under hösten 2016.

### **Lokaler**

Under 2015 har **tvättstugorna** på Lindevägen 40 och 50 renoverats. De har fått en allmän uppfräschning med nya ytskikt, golv med kakel samt ny tvätt- och torkutrustning av högsta miljöklass.

Föreningslokalen fick 30 nya stolar och en ny toalettstol under 2016.

Föreningens gästlägenhet för uthyrning, "**Gästis**" har varit uthyrd 129 nätter (156 nätter 2015). Birgit Durgé har ansvarat för bokningar och skötsel av gästlägenheten till och med maj månad, och Agnetha Wijk har varit ansvarig efter det.

Föreningens gemmensamma lokal har varit uthyrt 36 gånger.

Övriga gemensamma lokaler i föreningen är en större **föreningslokal**, tre **bastur**, en **motionslokal**, en mindre samlingslokal ("**pentryt**") och en **verkstad**. De sistnämnda kan föreningens medlemmar utnyttja utan kostnad. Pamela Kiewitt Fuentes har ansvarat för bokningar av föreningslokalen och Takano Berg har varit kontaktperson och ansvarig för motionslokalen.

### **Föreningsaktiviteter och kommunikation**

Den traditionsenliga **Vårrustningen** genomfördes den 14 maj med efterföljande korvgrillning och fika. Arbetsuppgifter som utfördes var bland annat att gödsla rabatter och gräsmattor, plantera blommor, olja in bänkar, sopa Plantans gård, snygga till komposten, bortrensning av gamla cyklar, samt allmän uppstädning av vinds- och källargångar.



**Brf Trädskolans nyhetsbrev** delas ut till samtliga lägenheter tre till fyra gånger per år, vanligtvis i februari/mars, juni, oktober/november. Nyhetsbrevet ska informera föreningens medlemmar om styrelsens arbete samt de frågor som drivs av styrelsen.

Antalet medlemmar i **Facebookgruppen brf Trädskolan** ökar stadigt och i december 2015 hade gruppen växt till 122 medlemmar. Gruppen har en bra aktivitet rörande mycket av intresse för föreningen och dess medlemmar, t.ex. frågor till och från styrelsen, kommunikation mellan medlemmar, tips, foton och mycket annat.

**Trädskolans seniorklubb** träffas regelbundet och har även en kontaktverksamhet som ger trygghet i vardagen för föreningens äldre medlemmar. Under hösten har seniorklubben visat "Seniorfilm på onsdagar" i föreningslokalen.

## Övrigt

**Fortsatt fem procent sänkning av månadsavgiften.** Styrelsen beslöt i våras att behålla avgiftssänkning på 5 % gällande för andra halvåret 2016. Avgiftssänkningen beror av det låga ränteläget och ska utvärderas med hänsyn till budget- och ränteläge i början 2016 för att se om sänkningen kan permanentas.

**Söderstaden och slakthusområdet.** Stockholms stad vill bygga 3000-4000 lägenheter i slakthusområdet. Man vill behålla mycket av den gamla bebyggelsen men området närmast föreningen kommer att bebyggas med nya bostäder på 6-8 våningar upp till 12 våningar. Samfällighetens garage kommer även att rivas eftersom det kommer att byggas lägenheter längs östra sidan av Lindevägen. Både samfälligheten och föreningen har framfört en oro över den framtida parkeringssituationen, att de 170 parkeringsplatserna som försvinner måste kompenseras, att Stockholms stad tar hand om sophantering då sopsugcentralen i garaget försvinner samt att bygghöjd och gestaltning av de byggnader som kommer att uppföras längs Lindevägens östra sida harmonierar med befintligt område.

**Utbyggnad av blå tunnelbanelinje till söderort.** Stockholms tunnelbana står inför en utbyggnad med 19 km nya spår och tio nya stationer. När Hagsätralinjen blir Blå linje blir följden att stationerna Globen och Enskede gård stängs. De ersätts av en ny station i Slakthusområdet. Byggstart är planerad till 2018, och 2025 ska trafiken vara i drift. Styrelsen bevakar frågan om placeringen av stationsentréer och utformningen av den nya stationen.

## Medlemsinformation

Under 2015 har 9 lägenhetsöverlåtelser skett (av totalt 155 lägenheter). Vid årets utgång, den 31 december 2015, hade föreningen 218 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att det i samma lägenhet kan bo mer än en medlem. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska dock noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst, oavsett antalet innehavare.

### Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingången av året	217
Nya medlemmar	15
Medlemmar som har lämnat föreningen	11
Summa medlemmar	218

## Nyckeltal

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Soliditet %	26,8	25,5	25,5	24,8	24,4
Skulder till kredit- institut, kr/m <sup>2</sup>	6887	6931	6995	7150	7226
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup>	754	775	794	794	794
Räntekostnader, kr/m <sup>2</sup>	77	158	213	238	243

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 094 984	0	10 559 946	5 234 353	742 997
Reservering till fond 2016			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av fond 2016			-1 061 382	1 061 382	
Balanserad i ny räkning				742 997	-742997
Upplåtelse lägenheter Årets resultat					1 100 494
Belopp vid årets slut	15 094 984	0	11 498 564	5 038 732	1 100 494

## Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 977 351
Årets resultat	1 100 494
Reservering till underhållsfond	-2 000 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>1 061 382</u>
Summa till stämmans förfogande	6 139 227

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

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 348 078	10 598 663
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 487 257	-6 239 842
Övriga externa kostnader	Not 3	-183 055	-127 893
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-188 755	-161 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 449 123	-1 371 871
Summa rörelsekostnader		-8 308 189	-7 901 061
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 039 889</b>	<b>2 697 602</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 899	32 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-961 293	-1 987 120
Summa finansiella poster		-939 394	-1 954 605
<b>Årets resultat</b>		<b>1 100 494</b>	<b>742 997</b>

12

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	116 069 665	117 132 528
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>116 069 665</u>	<u>117 132 528</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	223 084	328 002
		<u>223 584</u>	<u>328 502</u>

Summa anläggningstillgångar 116 293 249 117 461 030

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 379	457
Övriga fordringar	Not 11	5 052 122	2 832 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	559 539	596 986
		<u>5 614 040</u>	<u>3 429 954</u>

Kassa och bank 87 106 88 906

Summa omsättningstillgångar 5 701 145 3 518 860

**Summa tillgångar****121 994 394 120 979 889**

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

15 094 984

15 094 984

Yttre underhållsfond

11 498 564

10 559 946

26 593 54825 654 930*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 038 733

5 234 353

Årets resultat

1 100 494

742 997

6 139 2275 977 351

Summa eget kapital

32 732 77531 632 281**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

85 874 639

86 429 039

85 874 63986 429 039*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

554 400

554 400

Leverantörsskulder

987 668

559 057

Skatteskulder

24 401

0

Övriga skulder

Not 17

284 736

293 534

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 535 775

1 511 578

3 386 9802 918 569

Summa skulder

89 261 61989 347 608**Summa eget kapital och skulder****121 994 394****120 979 889**

18

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 100 494	742 997
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 449 123	1 371 871
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 549 617	2 114 868
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	63 409	-110 729
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	468 411	51 431
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 081 437	2 055 570
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-386 260	-405 603
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	104 918	97 990
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-281 342	-307 613
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-554 400	-803 715
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-554 400	-803 715
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 245 695</b>	<b>944 243</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 879 494</b>	<b>1 935 251</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 125 188</b>	<b>2 879 494</b>

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



## HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,95 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 5-60 år. Under året har komponenterna skrivits av mellan 5-20 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Alla inventarier är helt avskrivna.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 76 544 tkr. 



## HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	9 465 195	9 726 317
Hyor	739 700	740 400
Övriga intäkter	138 599	131 946
Bruttoomsättning	<u>10 343 494</u>	<u>10 598 663</u>
Avgifts- och hyresbortfall	5 012	0
Hysesförluster	-428	0
	<b>10 348 078</b>	<b>10 598 663</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	728 096	762 173
Reparationer	563 854	494 055
El	239 353	233 871
Uppvärmning	1 462 605	1 308 815
Vatten	246 872	221 081
Sophämtning	42 130	36 904
Fastighetsförsäkring	101 304	98 353
Kabel-TV och bredband	330 449	304 917
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	274 794	223 167
Förvaltningsarvoden	438 324	479 523
Tomträttsavgäld	964 300	964 300
Övriga driftkostnader	33 794	53 941
Planerat underhåll	<u>1 061 382</u>	<u>1 058 742</u>
	<b>6 487 257</b>	<b>6 239 842</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Hyor och arrenden	1 858	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	109 627	14 543
Administrationskostnader	34 446	50 431
Extern revision	13 299	13 044
Konsultkostnader	2 325	28 375
Medlemsavgifter	<u>21 500</u>	<u>21 500</u>
	<b>183 055</b>	<b>127 893</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	107 040	116 100
Revisionsarvode	2 000	1 800
Övriga arvoden	7 300	5 650
Löner och övriga ersättningar	35 700	0
Sociala avgifter	36 715	29 655
Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>8 250</u>
	<b>188 755</b>	<b>161 455</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 635	874
Ränteintäkter HSB placeringskonto	83	116
Ränteintäkter skattekonto	0	370
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	3 438
Övriga ränteintäkter	<u>20 180</u>	<u>27 718</u>
	<b>21 899</b>	<b>32 515</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	960 391	1 987 120
Övriga räntekostnader	902	0
	<b>961 293</b>	<b>1 987 120</b>





## HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	134 213 077	133 807 474
Årets investeringar	386 260	405 603
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 599 337</b>	<b>134 213 077</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-17 080 549	-15 708 678
Årets avskrivningar	-1 449 123	-1 371 871
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 529 672</b>	<b>-17 080 549</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 069 665</b>	<b>117 132 528</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	131 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 891 000	3 050 214
Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 081 000	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>241 972 000</b>	<b>214 050 214</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	203 569	203 569
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>203 569</b>	<b>203 569</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-203 569	-203 569
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-203 569</b>	<b>-203 569</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde: värmelån Stockholm Energi AB	328 002	425 992
Avräkning värmelån	-104 918	-97 990
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>223 084</b>	<b>328 002</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	14 039	14 697
Skattefordran	0	27 226
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 954 733	2 707 322
Placeringskonto HSB Stockholm	83 350	83 266
<b>5 052 122</b>	<b>2 832 511</b>	

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
-------	------------	------------

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	559 539	562 816
Upplupna intäkter	0	34 170
	<b>559 539</b>	<b>596 986</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 13 Kassa och bank**

Handkassa	10 000	10 000
Nordea	50 356	52 156
Swedbank	26 750	26 750
	<b>87 106</b>	<b>88 906</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	15 094 984	0	10 559 946	5 234 353	742 997
Resultatdisposition			938 618	-195 621	-742 997
Årets resultat					1 100 494
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>15 094 984</b>	<b>0</b>	<b>11 498 564</b>	<b>5 038 733</b>	<b>1 100 494</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788736238	0,31%	2017-09-27	23 743 663	0
Nordea Hypotek	39788736467	0,31%	2017-09-22	21 047 220	0
Nordea Hypotek	39788746004	0,31%	2017-03-08	22 018 956	0
Swedbank	2757235896	0,96%	2019-05-24	19 619 200	554 400
				<b>86 429 039</b>	<b>554 400</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 85 874 639

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 83 657 039

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 103 841 000 118 841 000

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	554 400	554 400
	554 400	554 400

**Not 17 Övriga skulder**

Inre fond	284 736	293 534
	<b>284 736</b>	<b>293 534</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	37 221	153 119
Förutbetalda hyror och avgifter	1 038 810	1 007 167
Övriga upplupna kostnader	459 744	351 292
	<b>1 535 775</b>	<b>1 511 578</b>

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



**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

**Noter**


**2016-12-31 2015-12-31**


Stockholm, den 10/4 - 2017

  
Pamela Kiewitt Fuentes Perivancich

  
Eilert Uusjärvi

  
Ulrika Fält

  
Lars Ahlberg

  
Olov Lundquist

  
Agneta Porkén

  
Peder-Lundkvist

  
Per Engback

  
Ulrich Lindgren

Vår revisionsberättelse har 2019-05 - 08 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Lars Boyngelsson

Av föreningen vald revisor

  
Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädskolan, org.nr. 716417-9447

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädskolan 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. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet

med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädskolan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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

2017-05-08



Pontus Stormsköld

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lars Bryngelsson  
Av föreningen vald revisor

# MOTION 1

Motion till Brf Trädskolans årsstämma 22 maj 2017.

Ärende/Förslag: Se till att alla radhus har en egen kran för avstängning av vatten i huset.

För närvarande är radhusen sammankopplade två och två vilket innebär att man kan bli tvungen att gå in till grannen för att stänga huvudkran för vatten. Det innebär att grannen måste flytta på allt, som står i förråd under trappan till övervåningen, skruva loss och lyfta undan metallplatta på golvet för att sedan krypa ned i grunden under huset och stänga av vattnet.

Vad händer om ett vattenläckage inträffar och grannen är bortrest? Detta kan orsaka onödiga och kostsamma vattenskador, som kan undvikas om huvudkran finns i varje hus.

Stockholm den 29 mars 2017

Ingvar Nedgård

Planterarvägen 41

2017-03-31

## MOTION 2

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen  
Trädskolan  
Enskede Gärd

### Motion till årsstämman 2017 - solpaneler på hustaken

Enligt den kartläggning som gjorts av Stockholms stad angående potentiella led för att tillvarata solenergi för att producera el på hustak i Stockholm tycks förutsättningarna vara goda för att anlägga detta på våra hustak i föreningen.

Jag förslår att styrelsen undersöker förutsättningarna för anläggande av solpaneler på hustaken i vår förening.

Vänligen  
Kerstin Gustavsson  
Linderågen 64

2017-03-31

### MOTION 3

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen  
Träskolan  
Enskede Gärd

#### Motion till årsstämman 2017 - hantering av kompostbart avfall

Som fastighetsägare kan man spara pengar genom att sortera ut sitt matavfall. Enligt information på Stockholms stads hemsida är matavfallsinsamlingen i Stockholms stad förutlig, och matavfallshämtning i separat insamlingsystem är enligt uppgift på hemsidan kostnadsfritt för flerfamiljshus under förutsättning att det finns goda hämtmöjligheter.

Enligt information på hemsidan berättar kommunen vad det kan innebära för vår förening om man skickar in en intresseanmälan.

Jag föreslår att styrelsen undersöker möjligheterna för matavfallsinsamling i vår förening.

Vänligen  
Kersti Gustavsson  
Lindvägen 64



## MOTION 4

### MOTION TILL ÅRSSTÄMMAN 2017.

Jag förestår att föreningen genom samtälligheten verkar för att sätta upp ladduttag för el-bil på våra p-platser. Det lär gå få bidrag med 50% av kostnaden.

Torbjörn L. 64

## MOTION 5

### MOTION till Brf Trädskolans årsstämma den 22 maj 2017

#### Ang Trädskolans Samfällighetsförening

*har jag informerats om att inom området Trädskolan finns ca 300 lägenheter och lokaler. Hälften är hyresrätter (Einar Mattson) och hälften bostadsrätter (HSB). Trädskolans Samfällighetsförening (S.) bildades med dessa båda parter som delägare - två parter med olika målsättning, den ena ett vinstdrivande fastighetsbolag och vi, en Brf som lyder under våra stadgar och Brf-lagen. En tredje part, Micasa, har tillkommit med en mindre andel.*

*S. förvaltar och har hand om skötsel av gemensam egendom: bl a parkeringsanläggningar, kvartersgator, sopsug. S. sköts av en styrelse med 8 ledamöter, = 2 ordinarie och 2 ersättare från varje part, samt via förvaltning från kontrakterat företag.*

Efter diskussionerna om S. vid förra årsstämman kände jag att våra medlemmar behöver få bättre kunskap om S. och bestämde redan då att skriva en motion om detta. Om jag minns rätt gällde diskussionen då den nya förvaltningen som utlovade både bättre skötsel och bättre ekonomi. Att skötseln fungerat u.a. har vi ju märkt, men att bättre ekonomi skulle resultera i ett förslag från dem om chockhöjning av parkeringshyrorna gör att det känns angeläget att diskutera S:s ändamål.

Enligt lag om förvaltning av samfälligheter ska "gemensamma inkomster och utgifter fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt". S:s resultat de senaste tre åren visar överskott, senast utan att parterna behövt skjuta till medel, vilket betyder att inkomsterna av P-uthyrning betalar alla kostnader, dvs sophämtning, väghållning m m. Den nya hyreshöjningen kommer att ge ytterligare och *betydande* överskott, och därför yrkar jag och önskar att stämman diskuterar och beslutar om nedanstående:

#### Frågor

- Var det rätt att "marknadsanpassa" P-hyrorna så att S. drivs med vinstintresse eller ska inkomsterna balanseras så att de täcker verkliga och budgeterade kostnader?
- För dagen tycks vinstintresset gälla. Hur kommer överskottet att användas/placeras?
- Om återbetalning till parterna är ett alternativ. Finns då också den rätten för den tredje parten Micasa?

## MOTION 5

### Yrkande

- Att eftersom HSB är merpartsägare bör S:s ordförande i fortsättningen väljas från den parten.
- Att de ledamöter i S. som väljs från vår styrelse ska ha tillgång till utförlig dokumentation angående S. så att de kan vara helt säkra på vad uppdraget gäller och särskilt med betoning på att de ska företräda den allmänna uppfattningen bland de boende.
- I brev till mig den 12/12 2013 skriver S:s styrelse ang moms på garagehyror:  
"En större samfällighetsförening har gjort ett upplägg så att föreningen tar ett förvaltnings-arvode av medlemmarna och sedan hyr ut i medlemmarnas namn och fått accept för detta. Vi följer ärendet och ser om vår förening kan göra liknande upplägg."  
Jag har nyligen, efter mer än tre år, fått skiftande svar på detta – ja/nej - från S.  
Jag önskar att man seriöst utreder möjligheten till momsbefrielse på P-hyror.
- Att S:s årsredovisning och verksamhetsberättelse från och med nu och årligen ska delas ut till alla medlemmar i HSB. (EM tar eget beslut för sina hyresgäster.)

Enskede gård 2017 03 30



Birgit Durgé  
Lägenhet 152

## MOTION 6

Motion till brf Trädskolans stämma 2017

Under stämman 2016 fick vi reda på att en tidigare och en nuvarande styrelseledamot övertagit driften av föreningens garage och parkeringsplatser inom Trädskolans samfällighetsförening.

Under diskussionen av en motion som styrelsen stadgevidrigt behandlade utanför dagordningen så argumenterade föredragande om att marknadskrafterna skulle gälla. Inom dagordningen behandlades en motion där en medlem blivit krävd på dubbla hyror vid byte.

Under året har vi som hyr p-platser blivit aviserade hyreshöjningar, skälet som framförts var anpassning till marknaden.

När kommunen beviljade bygglov så är det under förutsättning att det fixas p-platser i förhållande till antalet lägenheter. Kommunen bestämde marknaden. Samfälligheten har gått med underskott beroende på outhyrda platser. För att minska underskottet till läts uthyrning till utomstående.

Det kom en EU dom som sa att p-platser som hyrs ut till utomstående skulle momsbeläggas.

Nu har vi som hyr p-platser drabbats av två höjningar för att styrelsen för samfälligheten inte arbetat med fylla platserna.

För att bedöma frågan är det relevant med en redovisning av antalet p-platser och var de finns samt hur fördelningen är mellan hyresgästerna hos EM och Brf samt externa.

Eftersom jag beskrivit marknaden så finns två alternativ. Säg upp externa hyresgäster och återgå till självkostnad eller inför en rabatt för föreningens medlemmar motsvarande de två senaste höjningarna.

Mot ovanstående vill jag

Att det införs en rabatt till föreningen medlemmar motsvarande de två senaste höjningarna.

Tomas Söderström

Lgh 62

### Redovisa

Under stämman 2016 fick vi reda på att en tidigare och en nuvarande styrelseledamot övertagit driften av föreningens garage och parkeringsplatser inom Trädskolans samfällighetsförening.

De flesta ekonomisystemen är idag datoriserade vilket innebär att det är lätt för dem med rätt behörighet (ekonomichef) att ta ut uppgifter för att besvara frågorna.

Hur mycket pengar har utbetalats till enskilda personer under åren 2010 och 2016 samt hur stor var andelen av det totalt utbetalda. Det är summan som är intressant.

Vad som avses i enskilda personer framgår av vad mottagarna har för organisationsnummer eller personnummer.

Viktigt i denna redovisning är att den avser båda organisationerna samfällighetens och bostadsrättsföreningen.

I brf stadgar har vi en begränsning av utbetalning till enskilda genom tak på ersättning till styrelsen.

Med anledning detta vill jag

Att styrelsen redovisar hur förhållandena återgår till samma relation som 2010.

Tomas Söderström

Lgh 62

## MOTION 8

Hej

Skulle vilja väcka frågan kring träden längs parkeringsplatserna på Planterarvägen. Beslut sedan tidigare finns om att träden ska bevaras men att de som är i dåligt skick ska sågas ner. Några har fallit för yxan sedan detta beslut fattades och sannolikheten att övriga kommer göra det under kommande år är stor. Varje år görs en inspektion som förstås inte är gratis.

I nuläget innebär det att vi har en gles trädrad som estetiskt inte inbringar någon som helst glädje och dessutom skapar oro över fallna grenar och sav på bilar som inte ens med den enträgnes vilja går att få bort.

Förslag: såga ner alla träd (vilket ändå kommer behöva göras inom en inte allt för snar framtid) och plantera några trevliga träd eller buskar som ger en mysig inramning till föreningens område.

Mvh  
Andreas Svendsen  
Planterarvägen 27

#### Motion 1

Förslag att alla radhus har egen kran för avstängning av vatten i huset

Styrelsens svar:

Styrelsen håller med och föreslår att stämman går på samma linje och ger styrelsen uppdrag att genomföra detta på bästa möjliga sätt.

#### Motion 2

Solpaneler på hustaken

Styrelsens svar:

Detta är en fråga som styrelsen redan börjat undersöka, och som har förts till föreningens förvaltningsrapport, därmed anses motionen besvarad.

#### Motion 3

Återvinning av matavfall

Styrelsens svar:

Denna fråga redan undersöks av styrelsen, och förslag har presenterats i styrelsemöten att börja matavfallsåtervinna genom att placera bruna kärl längst gatorna vid föreningen. Eftersom detta åtgärd är helt kostnadsfritt föreslår styrelsen att stämman ger uppdrag att genomföra detta snarast möjligt.

#### Motion 4

Ladduttag för Elbil i P-platser

Styrelsens svar:

Denna motion ska behandlas av samfällighetens årsstämman och styrelsens representanter tar den med sig.

#### Motion 5

Detta är i grunden ingen motion då den inte innehåller något förslag som stämman kan ta ställning till. Birgitt Durgés frågor kommer inte att tas upp under punkten motioner på stämman utan behandlas under övriga frågor och tas vidare till samfällighetens stämma.

#### Motion 6

Rabatt på höjningar

Detta innehåller frågor som ska ställas till samfällighetens styrelse. Tomas Söderströms frågor kommer inte att tas upp under punkten motioner på stämman utan behandlas under övriga frågor. Vi tar med motionen till samfällighetens stämma.

#### Motion 7

##### Redovisa

Detta innehåller ett antal frågor som egentligen ska ställas till samfällighetens styrelse. Tomas Söderströms frågor kommer inte att tas upp under punkten motioner på stämman utan behandlas under övriga frågor. Vi tar med motionen till samfällighetens stämma.

##### Svar:

Föreningens underlagen till redovisning är icke offentlig information och därför utser stämman en intern revisor som har rätt att granska föreningens redovisning som förtroende vald revisor. Årsredovisningarna för 2010 är redan granskade och godkända både av revisorerna samt av stämman.

Vi förstår inte frågan om att återgå till 2010s relation. Om Tomas Söderström vill att BRF stämman och samfällighetsstämma beslutar att ta in en extern revisionskonsult som får reda ut förhållandena, har styrelsen ingenting emot givet att stämmorna godkänner de merkostnader som detta medtar.

#### Motion 8

Träden längs Planterarvägen

##### Svar:

Denna motion ska hanteras av samfällighetens stämma.

Dock finns det ett tydigare beslut från BRFs stämma att bevara träden vid parkeringen.

Styrelsen föreslår att stämman godkänner Andreas förslag så det kan presenteras som BRFs motion.



## Motion från styrelse

I övergångsbestämmelserna till lagen om ekonomiska föreningar anges att om föreningens stadgar strider mot lag så ska styrelsen till en föreningsstämma som ska hållas senast den 30 juni 2018 lägga fram förslag till ändring av stadgarna så att de överensstämmer med lag.

Våra tidigare normalstadgar, både 2003 års stadgar och tidigare versioner av 2011 års stadgar, strider mot lag och HSBs bostadsrättsföreningar kommer därför att behöva anta nya stadgar.

Med anledning av de nya lagreglerna finns nu uppdaterade normalstadgar för HSB brf.

I nästa bilaga finns HSB och styrelsens förslag till nya stadgar , där markerad i grönt färg är text som försvinner, och i röd färg text som tillkommer.

Som första steg föreslår styrelsen att medlemmarna godkänner stadgarna i årets ordinarie föreningsstämma och som andra steg att de godkänns och antas vid nästa ordinarie föreningsstämma år 2018.

## Trädskolans styrelse



HSB – där möjligheterna bor

## **Förslag**

**HSB NORMALSTADGAR 2011**

**FÖR**

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

**TRÄDSKOLAN I STOCKHOLM**

### **Anpassningar av dessa stadgar**

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: §§ 2, 3, 5, 11, 16, 17.14, 17.21, 17.22, 18, 22, 26, 31.3, 31,13, 31.st 5-6, 32.4-5 och 40.st 3

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

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

## OM FÖRENINGEN

### § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet samt bevara föreningens yttre miljö med hänsyn till dess kulturhistoriska värde.

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 bör 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

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

### Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

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.

### § 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 tvångsförsälas 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 bostadsrätts-havare 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 BOSTADSRÄTTSS- FÖRENINGEN

## § 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

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

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## FÖRENINGSTÄMMAN

### § 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

Senast den 15 maj ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning.

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 mars månads utgång.

### § 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

Skriftlig kallelse ska via brev eller via utdelning i respektive lägenhets brevlåda tillställas 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 och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning, andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman samt funktionärer inom föreningen.
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, 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 sammankallande
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 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

### § 18 Röst rätt, ombud och biträde

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

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt efter prövning av styrelsen i varje enskilt fall.

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 på föreningsstämma medföra ett biträde. 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 lotning 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 slutna 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 styrelsens ordförande och 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 konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare.

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

### § 23 Beslutförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.



## § 25 Revisorer

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

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad **senast den 15 juni, 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 en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.**

**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 sammankallande i valberedningen.

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

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

# FONDERING OCH UNDERHÅLL

## § 27 Fonder

### Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

### Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

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

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

## § 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

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

## § 29 Över- och underskott

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

# 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 bostadsrätts-

föreningen 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 för den egna lägenheten och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset
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. eldstäder och braskaminer
13. köksfläkt, kolfilterfläkt och spiskåpa samt ventilationsdon och ventilationsfläkt om dessa inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av

anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
15. brandvarnare, samt
16. 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..

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan 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.

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

#### § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med..
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon och fläktar i krypgrunderna.samt
5. ytterdörr och i förekommande fall för postbox

### § 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 avhjälpas 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 avhjälpas 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 tillräde 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.

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 tilltratts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

##### 1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

##### 2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

##### 3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

##### 4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

##### 5. Inrymma utomstående

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

##### 6. Ohyra

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

##### 7. Vanvård, störningar och liknande

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

eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

#### **8. Vägrat tillträde**

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

#### **9. Skyldighet av synnerlig vikt**

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

#### **10. Brottsligt förfarande**

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

#### **Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser**

##### **Punkt 3-5 och 7-9**

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

##### **Punkt 1-6 och 7-9**

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

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

##### **Punkt 2**

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahands-

upplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

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

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

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

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

##### **Punkt 3**

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

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

##### **Punkt 7**

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

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

#### **Punkt 10**

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

#### **§ 45 Vissa meddelanden**

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

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

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

*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.

## FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

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

Fullmakt ges till \_\_\_\_\_  
att företräda \_\_\_\_\_  
med lägenhetsnummer i \_\_\_\_\_  
bostadsrättsförening HSB brf \_\_\_\_\_

### Underskrift bostadsrättshavare

Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

Namn \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

spara som...

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.



HSB – där möjligheterna bor

