



# Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening

Tunö i Stockholm

2018

## KALLELSE

Medlemmar i HSB:s bostadsrättsförening TUNÖ i Stockholm kallas till ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA onsdagen den 22 maj, klockan 19:00, i Kista Kyrka. Kaffe finns från klockan 18:30.

### Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - a) Motion 1: Tobaksrökning
22. Föreningsstämmans avslutande

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud skall ha skriftlig fullmakt.

Observera, efter det formella årsmötet har vi en frågestund.

### Välkomna till årsstämman!

Styrelsen för brf. Tunö i Stockholm, april 2019

**ÅRSREDOVISNING**

HSB:s bostadsrättsförening Tunö i Stockholm (org.nr. 716416-3912) får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

**VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2018****STYRELSE**

Intill årsstämman den 16 maj 2018 bestod styrelsen av:

<b>Efrem Rhawi</b>	ordförande
<b>Johan Sultan</b>	vice ordförande
<b>Hans Cronwall</b>	sekreterare
<b>David Ronakali</b>	ledamot
<b>Lars Abrahamsson</b>	ledamot
<b>Ulla Edberg</b>	ledamot
<b>Christer Sommar</b>	ledamot
<b>Rabi Uysal</b>	ledamot
<b>Jon Petter Gustafsson</b>	ledamot
<b>Vahid Jafarpour</b>	ledamot (HSB Stockholm)

Efter årsstämman hade styrelsen följande sammansättning:

<b>Efrem Rhawi</b>	ordförande
<b>Johan Sultan</b>	vice ordförande
<b>Hans Cronwall</b>	sekreterare
<b>David Ronakali</b>	ledamot
<b>Lars Abrahamsson</b>	ledamot
<b>Ulla Edberg</b>	ledamot
<b>Christer Sommar</b>	ledamot
<b>Rabi Uysal</b>	ledamot
<b>Jon Petter Gustafsson</b>	ledamot
<b>Vahid Jafarpour</b>	ledamot (HSB Stockholm)

Följande ledamöters mandattid går ut vid kommande ordinarie föreningsstämma:

**Johan Sultan, Efrem Rhawi, Hans Cronwall, David Ronakali**

**FIRMATECKNARE**

Föreningens firma har tecknats av Efrem Rhawi, Johan Sultan, Christer Sommar och Hans Cronwall: två i förening.

**REVISORER**

Revisorer har varit Mats Hellberg med Oliver Brown som suppleant valda vid föreningsstämman samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Kemal Firat, Salwa Karkan och Peder Andersson med Kemal Firat som sammankallande.

## SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har hållt 13 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 16 maj 2018.

## FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket i mars 2018.

## STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## FASTIGHET OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningens fastighet, Helsingör 6-10 bebyggdes 1979 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 6 stycken bostadshus samt 2 friliggande byggnader innehållande 252 lägenheter och 2 lokaler. Dessutom finns 44 garageplatser och 147 p-platser.

### Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök/kokvrå  
39 st 2 rum och kök/kokvrå  
121 st 3 rum och kök/kokvrå  
60 st 4 rum och kök  
23 st 5 rum och större

Total bostadsyta: 20 612m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 1 451m<sup>2</sup>

## FASTIGHETERNAS FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

Förvaltningen har ombesörjts av HSB och förvaltare har varit Saffet Simsek, Axel Persson och Yohannes Tewelde. Fastighetsskötsel och felanmälan har skötts av HSB. HSB har även stått för jourtjänsten helger och efter ordinarie arbetstid.

- Städningen har skötts av Städpoolen.
- Yttre miljö och snöröjning har skötts av HSB mark.
- För skötsel av hissarna finns avtal med Schindler Hiss.
- För grovsopor och pappersinsamling har Tunö avtal med RagnSells.
- Service och underhåll av Kabel-TV sköts av Bredbandsbolaget
- Avtal om gruppanslutning för Bredband och IP-Telefoni finns med Bredbandsbolaget.
- För parkering, kontroll och efterlevnad svarar Q-park.
- Avtal finns med Svenska Störningsjouren AB.
- Avtal för klottersanering finns med Color Off AB.

# VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

## Ombyggnad och underhåll:

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Förutom löpande reparationer har nedanstående ombyggnader och underhåll genomförts:

- Renovering av garage Helsingörsgatan 21
- Brandtätning av kulvert
- Stamspolning
- Uppfräschning av föreningslokalen
- Trädbelysning

## Planerade ombyggnader och underhåll under kommande år:

- Renovering av garage Helsingörsgatan 21
- OVK lokaler

## Aktiviteter

Styrelsen har utkommit med regelbunden information på hemsidan och anslagstavlor.

Föreningen har en föräldrargrupp med syfte att skapa tillfällen för umgänge genom att samordna aktiviteter.

Föreningen har en grannsamverkansgrupp, vars syfte är att informera medlemmar om vad som sker i närområdet i nära samarbete med polisen. Gruppen har haft regelbundna möten och utbildningar med polisen.

## EXTRASTÄMMA

En extrastämma genomfördes den 24:e Januari där föreningens stadgar röstades igenom för andra gången och en motion från en medlem behandlades.

## AVGIFTER OCH HYROR

Avgifterna har inte höjts under verksamhetsåret. Hyror för parkering samt lägenhetsförråd har heller inte höjts under verksamhetsåret. Hyror för garage har höjts inför 2019.

## ÖVERLÅTELSE

Under 2018 har 13 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andrahand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens

tillstånd upplåtes i andrahand.

## **FÖRSÄKRING**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringsnummer är 271630. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

## **ÖVRIGT**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 45 500 kr, 2019 = 46 500). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

## **STYRELSENS KOMMENTAR TILL RESULTATET**

Föreningen har fortsatt god ekonomi och inga avgiftshöjningar har varit nödvändiga. Föreningen har en stor utgift framför sig i form av garagerenoveringen, men detta kommer inte innebära några avgiftshöjningar utan kostnaden kommer läggas på garagehyran, som höjs från 2019. Enligt styrelsebeslut ska kostnaden för garaget falla på hyresgäster enligt självkostnadsprincipen.

Under 2019 löper föreningens lån ut och vi räknar med något högre räntekostnader än tidigare. Dock har föreningen goda marginaler för tillfället, så på kort sikt bör detta inte innebära avgiftshöjningar.

## Nyckeltal Brf Tunö

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	611	610	611	611	610
Totala Intäkter kr/kvm	762	767	781	749	756
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	212	209	195	217	170
Belåning, kr/kvm	2 259	2 304	2 756	2 801	2 847
Räntekänslighet	4%	4%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	506	496	521	461	500
Energikostnader kr/kvm	194	187	177	173	181

## Förklaring Nyckeltal

### Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

## Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	16 855	16 971	17 277	16 575	16 738
Resultat efter finansiella poster	2 202	3 694	3 003	3 191	-1 777
Soliditet	36%	35%	28%	25%	22%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	16 855 009
Rörelsekostnader	- 14 276 580
Finansiella poster	- 376 692
<b>Årets resultat</b>	<b>2 201 737</b>
Planerat underhåll	+ 1 848 707
Avskrivningar	+ 646 220
<b>Årets sparande</b>	<b>4 696 665</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>212</b>

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 132 700	9 870 050	1 672 116	10 709 473	3 694 123
Reservering till fond 2017			2 218 000	-2 218 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-280 309	280 309	
Balanserat i ny räkning				3 694 123	-3 694 123
Årets resultat					2 201 737
Belopp vid årets slut	3 132 700	9 870 050	3 609 807	12 465 905	2 201 737

## Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	12 465 905
Årets resultat	2 201 737
	<b>14 667 642</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	2 059 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 848 707
Balanserat resultat	14 457 349
	<b>14 667 642</b>

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





Org Nr: 716416-3912

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm

Org.nr: 716416-3912

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 855 009	16 970 908
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-13 041 875	-11 260 074
Övriga externa kostnader	Not 3	-301 085	-395 724
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-287 399	-292 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-646 220	-646 274
Summa rörelsekostnader		<u>-14 276 580</u>	<u>-12 594 678</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 578 430</b>	<b>4 376 230</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 385	5 261
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-382 077</u>	<u>-687 368</u>
Summa finansiella poster		<u>-376 692</u>	<u>-682 107</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 201 737</b>	<b>3 694 123</b>

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>75 770 990</u>	<u>76 417 210</u>
		75 770 990	76 417 210
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>75 771 490</u>	<u>76 417 710</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 9	15 746	44 467
Övriga fordringar	Not 9	9 077 780	6 961 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>775 742</u>	<u>611 969</u>
		9 869 268	7 617 797
Kortfristiga placeringar	Not 11	100 000	100 000
Kassa och bank	Not 12	20 771	13 435
Summa omsättningstillgångar		<u>9 990 039</u>	<u>7 731 232</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>85 761 529</u></b>	<b><u>84 148 942</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 002 750	13 002 750
Yttre underhållsfond	3 609 807	1 672 116
	<u>16 612 557</u>	<u>14 674 866</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 465 905	10 709 473
Årets resultat	2 201 737	3 694 123
	<u>14 667 642</u>	<u>14 403 596</u>
Summa eget kapital	<u>31 280 199</u>	<u>29 078 462</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>49 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
	49 000 000	50 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	1 000 000	1 000 000
Skatteskulder	1 352 818	1 079 528
Övriga skulder	84 221	160 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	170 967	119 042
	Not 17	
	<u>2 873 323</u>	<u>2 711 217</u>
	5 481 329	5 070 480
Summa skulder	<u>54 481 329</u>	<u>55 070 480</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>85 761 529</u></b>	<b><u>84 148 942</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 201 737	3 694 123
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	646 220	646 274
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 847 958</u>	<u>4 340 397</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 397	723 689
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	410 849	-808 179
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 240 410</u>	<u>4 255 908</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 000 000</u>	<u>-10 000 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 240 410</b>	<b>-5 744 092</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 957 760</b>	<b>12 701 852</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 198 170</b>	<b>6 957 760</b>

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



## **HSB bostadsrättsförening Tunö 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### **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 0,74% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Inventarier är fullt 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 stämman.

### **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 1 337 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.

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 567 608	12 562 185
Årsavgifter el	918 192	947 020
Hyror	2 586 137	2 599 313
Övriga intäkter	798 283	866 184
Bruttoomsättning	<u>16 870 220</u>	<u>16 974 702</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 211	-3 794
	<b>16 855 009</b>	<b>16 970 908</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 691 888	1 729 247
Reparationer	2 159 877	2 102 200
El	1 421 469	1 554 370
Uppvärmning	3 014 166	2 857 263
Vatten	786 332	675 754
Sophämtning	80 744	81 573
Fastighetsförsäkring	246 264	214 143
Kabel-TV och bredband	631 244	630 921
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	456 891	451 325
Förvaltningsarvoden	623 878	606 451
Tomträttsavgäld	40 960	34 560
Övriga driftkostnader	39 454	41 958
Planerat underhåll	1 848 707	280 309
	<u>13 041 875</u>	<u>11 260 074</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	7 875	22 157
Förbrukningsinventarier och varuinköp	71 297	125 400
Administrationskostnader	127 180	173 732
Extern revision	21 213	915
Medlemsavgifter	73 520	73 520
	<u>301 085</u>	<u>395 724</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	191 100	188 160
Revisionsarvode	13 980	13 440
Övriga arvoden	13 950	13 440
Löner och övriga ersättningar	10 000	10 000
Sociala avgifter	58 369	67 566
	<u>287 399</u>	<u>292 606</u>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 296	3 823
Ränteintäkter skattekonto	0	50
Övriga ränteintäkter	2 089	1 388
	<u>5 385</u>	<u>5 261</u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	379 547	687 368
Övriga räntekostnader	2 530	0
	<u>382 077</u>	<u>687 368</u>



## HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 808 914	86 808 914
Ingående anskaffningsvärde mark	24 069 015	24 069 015
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 877 929</b>	<b>110 877 929</b>
Ingående avskrivningar	-34 460 719	-33 814 445
Årets avskrivningar	-646 220	-646 274
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 106 939</b>	<b>-34 460 719</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 770 990</b>	<b>76 417 210</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 263 000	2 263 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>160 863 000</b>	<b>160 863 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	381	117 036
Avräkningskonto HSB Stockholm	9 077 399	6 844 325
	<u>9 077 780</u>	<u>6 961 361</u>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	720 601	542 224
Upplupna intäkter	55 141	69 745
	<u>775 742</u>	<u>611 969</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering	100 000	100 000
	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	20 771	12 714
Nordea	0	721
	<u>20 771</u>	<u>13 435</u>



**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	3 132 700	9 870 050	1 672 116	10 709 473	3 694 123
Resultatdisposition			1 937 691	1 756 432	-3 694 123
Årets resultat					2 201 737
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 132 700</b>	<b>9 870 050</b>	<b>3 609 807</b>	<b>12 465 905</b>	<b>2 201 737</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788796516	0,75%	2019-10-16	26 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek	39788796524	0,75%	2019-10-16	24 000 000	0
				<b>50 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 49 000 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 45 000 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 71 295 000 71 295 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>

**Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	36 333	36 333
Momsskuld	110 032	58 107
Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	24 602	24 602
	<b><u>170 967</u></b>	<b><u>119 042</u></b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	78 208	76 437
Förutbetalda hyror och avgifter	1 240 230	1 648 008
Övriga upplupna kostnader	1 554 885	986 772
	<b><u>2 873 323</u></b>	<b><u>2 711 217</u></b>

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

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

**Noter**

**2018-12-31 2017-12-31**

Stockholm, den 6/2-19

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunö i Stockholm, org.nr. 716416-3912

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunö i Stockholm för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

D.Y

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Tunö i Stockholm för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

##### Styrelsens ansvar

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

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

##### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 överträdelser 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 14/12 2019

## MOTION 1: TOBAKSRÖKNING

Tobaksrök är skadlig. Rättspraxis angående passiv rökning har skärpts de senaste åren. Detta bör även påverka rättspraxis för boende i flerfamiljshus.

Vi yrkar därför att årsmötet skärper reglerna kring tobaksrökning.

Många tunöbor lider av att få in tobaksrök in i sina lägenheter som kommer in utifrån. Därför vill vi att årsmötet beslutar att

- rökning förbjuds på uteplatser, balkonger, vid entréer och nära husfasader
- att kasta fimpar på brf Tunös mark förbjuds och betraktas som nedskräpning

Vi menar att det inte går att hänvisa till äldre tolkning av lagar kring bostadsrättsföreningar. Tobaksrök är en sanitär olägenhet och skadlig. Ingen ska behöva ofrivilligt bli utsatt för rök i sin egen bostad.

Svante och Liisa Färnbo  
Helsingörsgatan 19

### Styrelsens yttrande:

#### Angående yrkande 1

Att införa ett generellt förbud mot rökning på utrymmen som en bostadsrättshavare självständigt förfogar över till exempel uteplats eller balkong är inte möjligt ur ett rättsligt hänseende. Det finns inte något lagligt stöd för ett sådant förbud och det är heller inte möjligt att angripa en överträdelse av ett sådant förbud. Detsamma gäller ett generellt förbud mot rökning inom föreningens gemensamhetsområden. Det finns inte någon sanktion som rent juridiskt skulle hålla vid en överträdelse mot ett sådant förbud.

Styrelsen yrkar avslag till motionen.

#### Angående yrkande 2

Nedskräpning är enligt bostadsrättslagen att betrakta som en störning alternativt åsidosättande av det ansvar som man har som bostadsrättshavare att iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför fastigheten. En bostadsrättshavare har en skyldighet att se till att detta efterföljs av gäster och andra som hör till hushållet. Nedskräpning är därför redan förbjudet och kräver inte något stämmobeslut för att gälla för Brf Tunö.

Styrelsen betraktar yrkandet därmed som besvarat.

## Viktiga telefonnummer och mailadresser:

<b>Felanmälan</b>	HSB Felanmälan tel. 010 442 11 00 Ange fel, tid, namn och lägenhetsnummer Servicecenter.stockholm@hsb.se
<b>Jour</b>	Jourtel. 08-695 00 00, HSB jour. Akuta fel kvällar och helger
<b>Förvaltning</b>	Tel. 010 442 11 00, Pirjo Ropponen pirjo.ropponen@hsb.se
<b>Pantsättningar, överlåtelser</b>	Tel. 010-442 11 00, Förvaltningsassistent
<b>Månadsavgifter, hyror</b>	Tel. 010-442 11 00, Förvaltningsassistent
<b>Felanmälan Kabel TV</b>	Tel. 020-222 222, Telenor
<b>Hissar</b>	Nummer till aktuellt jourbolag finns på anslagstavla i porten
<b>Skadedjursbekämpning</b>	Tel. 08-517 634 00, Anticimex
<b>Störningsjour</b>	Tel. 08-568 214 00

## Kabel-TV

Telenor sköter driften av Tunös Kabel TV. Föreningen tillhandahåller ett basutbud av kanaler analogt och digitalt (det finns något fler kanaler tillgängliga digitalt). Föreningen tillhandahåller en digitalbox per lägenhet. Viktigt att notera är att digitalboxen ägs av Telenor och ska vid försäljning vara kvar i lägenheten.

Det finns möjlighet att köpa till extra kanaler, extra digitalbox och digitalbox med inspelning. Kontakta Telenor för mer information.

Om det är någon som utöver detta önskar att sätta upp en egen parabolantenn, får dessa sättas upp endast på och innanför den egna balkongen, samt måste avtal skrivas med föreningen. Information om kanalutbud finns på hemsidan [www.tuno.org](http://www.tuno.org).

## Bredband

Alla lägenheter är försedda med bredbandsuttag och föreningen har tecknat avtal med Telenor om bredband (100 Mbit/s) och IP-telefoni. Avtalet innebär att när man anmält sig för tjänsterna är de gratis för den boende. (Samtalsavgifter debiteras för telefoni). Telenor erbjuder högre hastigheter för den som önskar, mot en extra kostnad. Kontakta Telenor för information och beställning av detta.

## Våtutrymmen

Inre underhåll är enligt stadgarna, med några få undantag, en angelägenhet för bostadsrättsinnehavaren. Föreningen får emellanåt anmälningar om fuktskador i bad och duschrum till följd av eftersatt underhåll. Vi vill uppmana alla medlemmar att noga kontrollera golv och tapeter i dessa utrymmen och omedelbart åtgärda dessa eventuella sprickor och andra skarvar så att inte fukt kan komma in under golvbeläggningar eller bakom tapeter.

## Försäkring

Vad gäller vid brand eller vattenskador:

Skada på fast egendom (fastighetens stomme) regleras av fastighetsförsäkringen. Skada på lös egendom (och ytskikt i lägenhet) regleras av hemförsäkringen/bostadsrättsförsäkringen. Om brand eller vattenskada inträffar i lägenhet ersätter fastighetsförsäkringen inte skador på lösöret eller det som medlemmen är satt att underhålla samt försäkra. Till lösöret räknas möbler, tavlor, heltäckande matta, tvätt och diskmaskin m.m.

Medlemmen ska därför ha hemförsäkring där försäkringsbeloppet täcker värdet på lösöret. Därtill ska särskild bostadsrättsförsäkring tecknas för de skador som kan uppkomma på de delar där medlemmen har underhållsansvar (hit räknas bland annat ytskikt i badrum, köksskåp etc.). Om medlemmens lägenhet blir så skadad att det inte går att bo kvar under reparationstiden, är det på hemförsäkringen som medlemmen ska begära ersättning för merkostnader i boendet.

Är det grannens läckage (yttre omständigheter) som orsakar skada, är det medlemmens egen bostadsrättsförsäkring som täcker den plötsliga och oförutsedda skada som åsamkats honom utifrån och inte grannens försäkring.

*Styrelsen vill även passa på att sprida och klarlägga vilka regler som gäller för boende i Tunö, med några klarlägganden till de vanligaste frågorna.*

Föreningen följer stadgarna till fullo när det gäller ansvarsfördelning vid skador och underhåll. Om information är tvetydig är det alltid stadgarna som gäller. Om du är osäker på vad som gäller, kontakta förvaltaren.

#### **Skada på kyl, frys, disk- och tvättmaskiner, akvarium, vattensäng m.m.**

Föreningen frilägger skadan samt svarar för uttorkningen. Medlemmen (via hemförsäkringen) svarar för återställande av golv, väggar, inredning m.m.

#### **Kall- varmvattenledningar**

Föreningen svarar för åtgärdande av hela skadan.

#### **Avloppsstammar, radiatorer och värmeledningar**

Föreningen frilägger skadan, reparerar rören samt svarar för uttorkningen. Medlemmen (via hemförsäkringen) svarar för återställande av golv, väggar, inredning m.m.

#### **Golv- och väggbeklädnad i våtutrymmen**

Föreningen frilägger skadan samt svarar för uttorkningen. Medlemmen (via hemförsäkringen) svarar för återställande av golv, väggar, inredning m.m.

#### **Utifrån inträngande vatten**

Skador från läckande tak, öppet fönster, dörr eller otäta ytterväggar täcks inte av vare sig fastighets- eller hemförsäkring. Vatten som rinner ut från trasigt kärl, från vas eller hink som välter, är inte heller försäkringsbart.

Föreningen frilägger skadan samt svarar för uttorkningen. Medlemmen svarar för återställande av golv, väggar, inredning m.m.



## ORDNINGSREGLER Brf Tunö

### Lägenhetsinnehavare/medlem åligger:

- att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom.
- att om skada genast uppstår underrätta förvaltare alternativt påkalla hjälp från jourfirma, (se aktuella telefonuppgifter i porten).
- att inte använda lägenheten eller annat föreningens utrymme för annat än avsett ändamål eller på annat sätt som kan vara störande för kringboende t.ex. att inte grilla i kolgrill, att inte röka i tvättstuga, trappa, hiss eller andra allmänna lokaler.
- att iaktta särskild tystnad mellan 22<sup>00</sup> - 07<sup>00</sup> Borring i väggar får ej göras efter kl. 19<sup>00</sup>
- att inte lämna entrédörr olåst.
- att aldrig lämna dörr till källare eller annat allmänt utrymme olåst.
- att iakttaga sparsamhet med vatten, både varmt och kallt.
- att inte hänga tvätt synlig på balkong eller utomhus.
- att inte piska mattor, sängkläder, o.d. genom fönster eller från balkongen.
- att inom disponerat utrymme tillse att skada på vattenledning inte uppstår på grund av att fönster eller dörr lämnats öppen.
- att inte lägga torkmatta utanför lägenhetsdörren.
- att anmäla förekomst av skadedjur eller ohyra till förvaltaren eller själv kontakta Anticimex.
- att i sopnedkast endast lägga hushållssopor o.d., som är väl inslagna i paket. Övriga sopor emballeras och lägges i miljöhus enligt anvisningar.
- att noga följa de föreskrifter som lämnats beträffande kabel-tv och inte utan tillstånd av styrelse uppsätta utomhusantenn på fastigheten.
- att inte utan styrelsens tillstånd hysa djur samt att noga övervaka att dessa inte för oljud eller andra olägenheter, samt att inte rasta dessa i planteringar och lekplatser utan på av kommunen anvisade platser, samt att i övrigt följa de regler som gäller i lokala ordningsregler för Stockholm/Kista.
- att i övrigt ställa sig till efterrättelse av styrelsen lämnade föreskrifter.  
Inglasning av balkong, om -tillbyggnad av lägenhet skall ske fackmannamässigt.  
Beträffande mattpiskning, husdjurshållning, förvaring m.m. gäller vad som föreskrivs i de allmänna ordningars, brand- och hälsovårdsstadgorna.

# Stadgar för HSB bostadsrättsförening TUNÖ i Kista

## OM FÖRENINGEN

### § 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

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

### § 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

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

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

## ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

### § 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

### § 5 Rätt till medlemskap

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

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

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

### Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

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

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

### § 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap

om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

### § 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten 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 bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

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

### § 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

### § 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

## AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### § 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för

överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

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

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

## FÖRENINGSTÄMMAN

### § 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

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

### § 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

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

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

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

### § 15 Motioner

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

### § 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

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

### § 17 Dagordning

#### Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB-ledamot
18. val av revisor/er och suppleant
19. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
21. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
22. föreningsstämmans avslutande

#### Extra föreningsstämma

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

#### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

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

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

#### § 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

#### § 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

## STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

#### § 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år.

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

#### § 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

#### § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

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

#### § 25 Revisorer

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

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

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

#### § 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

## FONDERING OCH UNDERHÅLL

#### § 27 Fonder

##### Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

#### § 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

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

#### § 29 Över- och underskott

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

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FRÅGOR

#### § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

### § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, 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 rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.  
Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, beslag, handtag, gångjärn, brevinkast, lås och nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.

5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätning-listor samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
11. eldstäder och braskaminer
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
13. säkrings-skåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med
16. egna installationer

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

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till

att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrätts-havaren skyldig att följa bostadsrätts-föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

### § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informations-överföring som bostadsrätts-föreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhets-avskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrätts-föreningen försett lägenheten med
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket

### § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

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

### § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och

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

### § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

### § 36 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 bostadsrätts-föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

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

### § 38 Användning av bostadsrätten

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



ordning och gott skick inom eller utanför huset.

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

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

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

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

### § 39 Tillträde till lägenheten

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

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

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

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

### § 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska

lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

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

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

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

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

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

### § 41 Inrymma utomstående

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

### § 42 Ändamål med bostadsrätten

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

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

### § 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter

tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

#### **§ 44 Förverkandegrunder**

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

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

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

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

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

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

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

##### **4. Annat ändamål**

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

##### **5. Inrymma utomstående**

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

##### **6. Ohyra**

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

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

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

##### **8. Vägrat tillträde**

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

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

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

##### **10. Brottsligt förfarande**

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

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

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

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

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

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

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

##### **Punkt 2**

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av

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

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

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid

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

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

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

### Punkt 3

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

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

### Punkt 7

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

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

### Punkt 10

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

### § 45 Vissa meddelanden

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

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

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

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 bostadsrätts-föreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt
2. beslut om ändring av bostadsrätts-föreningens 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 bostadsrätts-föreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrätts-föreningar

### § 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.

A photograph of a tree at night, heavily decorated with warm white string lights. The lights are strung along the branches, creating a glowing effect against the dark background. The tree's silhouette is visible through the lights.

**Bostadsrättsföreningen Tunö i Stockholm**

• Adress: Brf Tunö, c/o HSB Stockholm  
112 84 Stockholm

Org. nummer: 716416-3912  
e-postadress: [info@tuno.org](mailto:info@tuno.org)