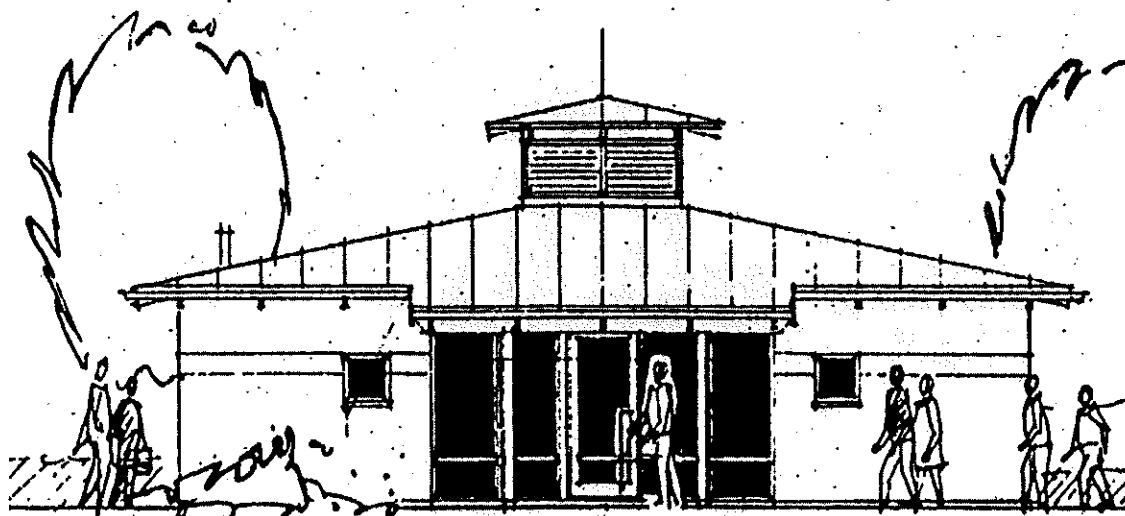


ÅRSREDOVISNING

FÖR BRF BONIFACIUS

verksamhetsåret 2011.



Denna redovisning tillhandahålles medlemmarna i ett exemplar per lägenhet inför årets stämma.

Ytterligare exemplar kan fås mot en ersättning av 300 kronor per exemplar.

**Denna handling är ett viktigt dokument som skall förvaras väl.
Behövs exempelvis när Du skall sälja eller pantsätta Din lägenhet.**

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i bokstavsordning.

Anläggningskostnader är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Avsättningar är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheterna. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

Balansräkning visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningens reparationskonto "yttre fonden" är en fond som föreningen enligt stadgarna gör avsättning till årligen. Denna fond ska resultatmässigt täcka framtida reparationer i föreningen.

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Ställda panter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Upplupna intäkter är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

PRESENTATION

Läge och omgivning

Brf Bonifacius omfattar hela kvarteret Bonifacius och ligger invid gamla Östra Torns by c:a 3 km från Lunds centrum. På gång- och cykelvägar tar man sig lätt och snabbt in till stadens hjärta och vill man vara lite bekvämare går det också bra att ta sig ner till centrum med busslinje nummer 1 eller busslinjerna 20, 166 och 169 på "Lundalänken" som passerar både nära och ofta. Dessutom så finns på bekvämt gångavstånd busshållplats för snabbussar till och från Malmö, i direkt anslutning till motorvägen E22.

Ett gatunät med direktanslutning till genomfartslederna samt motorvägen ger pendlare en snabb kontakt med vägnätet utan att de behöver trängas i stadstrafiken.

Omgivningarna är gröna med mycket planteringar och alléer - ett slags mellanting mellan stad och land. Strax nordöst om föreningen har kommunen anlagt en skogsplantering som kommer bli ett tillskott för de boendes rekreation. Norr om detta område ska det uppföras en ny stadsdel som innebär den slutliga utformningen av närmiljöns infrastruktur.

Inom gångavstånd finns ett flertal närbutiker, större livsmedelsaffärer med postservice, restauranger samt ett antal servicebutiker. Det finns också flera förskolor, både kommunala och föräldrakooperativa samt grundskolor från årskurs ett till nio.

På cykelavstånd finns ett av landets större sjukhus som erbjuder specialistkompetens inom många områden för alla åldersgrupper.

För barn och ungdomar är det också nära till aktiviteter av olika slag i idrottshallen, 4H-gården eller på fritidsgårdarna. Invid föreningens södra del finns en vacker kyrka med en aktiv församling som har verksamhet för alla åldrar.

Strax söder om bostadsområdet löper "Hardebergaspåret" som är en gång- och cykelväg vilken leder till intressanta naturpartier som är unika för Skånelandskapet. Utflyktsmål som nationalparken Dalby Söderskog, Billebjer med milsvid utsikt och badsjö, Fågelsångsdalen med sitt unika fågelliv eller Kungsmarkens golfbana kan varmt rekommenderas.

Trots närheten till naturen ligger föreningen mitt i ett av landets mest expansiva utvecklingsområden med forskningsbyn Ideon, Lunds universitet samt ett stort antal företag som Sony Ericsson, Gambro m fl. som närmaste grannar. Lunds kommun har lagt ett ramprogram för "Brunnshögsområdet" som innebär en stadsdel som sträcker sig norrut, ända ut till Odarslöv.

Inför framtiden lanserar nu kommunen "Lund NE (Lund North East)" med positionen "N55° 43'/E13°-13" som norra Europas mest intressanta plats för utbildning, forskning och företagande. En plats för spjutspetsföretagen inom forskning och utveckling som skall samsas med vårt boende i närmiljön. Projektet lanseras internationellt på internet av Lunds kommun under adress www.lundne.se.

2009 togs ett beslut om placeringen av ESS Scandinavia (ESSS) och MAX-lab IV i Brunnshögsområdet och som innebär att ett mycket stort antal forskare och servicepersonal kommer att söka bostad i närområdet vilket innebär en stor efterfrågan på bostäder i närområdet.

RJ

För att ge den oinvidde lite perspektiv på anläggningens storlek kan nämnas:

- Anläggningens totalkostnad beräknas till ca 14 – 15 miljarder kronor räknat i 2007-års penningvärde.
- ESS är ett samarbetsprojekt mellan intresserade länder som bygger, äger och driver anläggningen.
- Byggstart under år 2010 med beräknad full drift år 2020.
- Anläggningarna kommer att positivt påverka arbetsmarknaden för Lund.

Stadsplanen och byggnaderna i föreningen.

Förebilden till vår förenings struktur finns i den skånska småstaden. Med låga hus ut mot gatorna skapas en trivsamt, intim gatumiljö med lugna och insynsskyddade gårdar och trädgårdar.

Gatusystemet är rätvinkligt och avstånden, till parkering och gata i väster och till grönområde i öster, är korta. Planens småskalighet fullföljs i husens utformning med nätta, låga hus i högst två våningar som utgör en kontrast i lugn och harmoni mot de nya höghusen strax norr om föreningen.

Husen har en karaktär som knyter an till skånsk tradition. Byggnaderna är relativt smala, utformade efter traditionella förebilder men i modern tappning. Fasaderna är putsade i en varierande färgskala. Fönstren är spröjsade och takfärgen genomgående tegelröd.

Lägenheterna har alla en hög standard. De är rymliga, bekväma och rikt utrustade. Planlösningarna är samtliga genomgående samt luftiga och ljusa. Till samtliga lägenheter finns kabel-TV ansluten. För närvarande är Com Hem leverantör.

Lägenheterna har antingen trädgård, uteplats eller balkong beroende på om lägenheten ligger i radhus eller på första eller andra plan i tvåvåningshusen. De boende har genom egna tillval och förbättringar kunnat ge sina lägenheter en personlig prägel.

Mitt i området finns en gemensamhetslokal som kallas Lusthuset. Där finns plats för c:a 40 personer och lokalen kan hyras för sammankomster och fester. I samma hus finns även en bastu.

På andra sidan gångstigen på kommunens parkmark finns såväl lekplats som stora gräsytor för lek och bollspel. Här kan barnen vistas utan kontakt med trafiken. Föreningen ett idealiskt läge för den som inte vill bo mitt i stan men ändå kunna utnyttja all den service staden erbjuder. Eller för den som vill kunna höra fåglarna kvittra utanför fönstren men ändå bo i ett internationellt innovationscentrum i skånsk miljö.

RF

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bonifacius

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 1996-05-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BONIFACIUS 1	1995	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är gas.

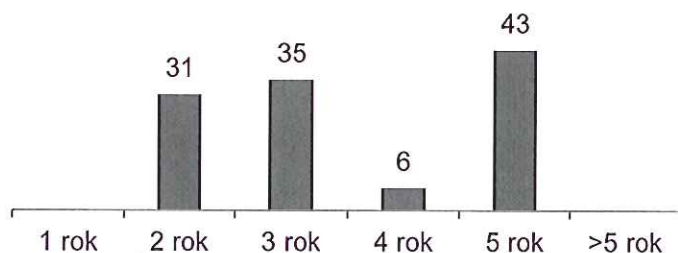
Fastighetens värdeår är 1997.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12766 kvadratmeter, varav 11258 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1508 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signature

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Lusthuset med samlingslokal, kök, WC och HKWC. Plats för c:a 40 personer
Bastu	

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerad åtgärd	Kommentar
Installation av nytt styrsystem för Lusthus och Bastu	Beräknad kostnad 15 000 kronor. Ger ökad flexibilitet och utnyttjande av lokalerna.
Anpassning av lekyta nedanför lusthuset	Beräknad kostnad 50 000 kronor ger barnen en slät yta för enklare uteaktiviteter t.ex landhockey.
Underhåll plattanläggningar	Beräknad kostnad 20 000 kronor för underhåll och renovering av cementplattor.
Beskärning av läplantering mot Iliongränden	Beräknad kostnad 50 000 kronor
Nytt entréparti till Lusthuset och Bastu	Beräknad kostnad 50 000 kronor för ny separat dörr till bastu
Underhåll av asfalt inom parkeringsområden och gångpartier inom föreningen	Beräknad kostnad 600 000 kronor.
Målning av plåtarbeten på tak inkl. stegar mm.	Beräknad kostnad 500 000 kronor
Målning av garage/förrådsbyggnader	Beräknad kostnad 800 000 kronor.

PF

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Trädgårdsteamet i Skåne AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trygghetspaket	Anticimex AB
Kabel-TV	Com Hem
El- och Gasavtal	Lunds Energi
Gaspannor, serviceavtal	Vaillant Group Gaseres AB
Parkeringskontroll	Q-Park

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 115 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 16 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jörgen Norén	Ordförande
Maria Hedberg	Ledamot
Robert Standéus	Ledamot
Frank Nyman	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot

Ulrika Gunnerud	Suppleant
Peter Mingelgrin	Suppleant
Ingemar Öst	Suppleant
Åke Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Richard Johnsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
------------------	------------------	------------------

Valberedning

Lars-Erik Edholm	Sammankallande
Joakim Persson	
Emma Rosenkvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2010 gjordes inga större underhållsarbeten eller renoveringar. Tidigare gjorda målningsarbeten håller fortfarande god kvalitet men styrelsen följer noga utvecklingen av fastigheter och installationer och har beredskap att renovera efter behov.

Nytt vaktmästaravtal:

Under våren 2010 sades vaktmästaravtalet med Trädgårdsteamet upp. Grunden för avtalet behövde revideras och styrelsen ville genom en konkurrensutsättning få en ny bedömning av föreningens behov och marknadens kostnadslägen. Efter genomförd anbudsomgång beslutade styrelsen om ett nytt avtal med Trädgårdsteamet.

Slutförhandlingar med AB Bostadsgaranti:

I december 2010 slutförhandlades den överenskommelse som funnits mellan Brf Bonifacius och AB Bostadsgaranti. Föreningen erhöll en sista ersättning för utlägg avseende utredningar, konsultkostnader, arvoden m.m. Ersättningen uppgick till 1 196 000 kr.

Bakgrunden till slutförhandlingen är den uppgörelse som uppnåddes 2005 med AB Bostadsgaranti efter det att föreningen inte godkände slutbesiktningen av fastigheten. Förlikningen kom att omfatta ca: 21 miljoner kronor där AB Bostadsgaranti stod för 70 % av kostnaden och 30 % föll på föreningen. Förlikningen med AB Bostadsgaranti uppnåddes den 2 november 2005. Åtgärdsprogrammet samt avtalet har redovisats och prövats vid extra föreningsstämma den 21 november 2005.

Funktionsanpassning av Lusthuset:

Under 2010 beslutades att funktionsanpassa föreningens gemensamhetslokal, Lusthuset. Lokalen som är utrustad med en gillesstuga och en bastu har ett allt för dåligt utnyttjande av bastun. En väsentlig förklaring till bastuns utnyttjandegrad torde vara att bastun delar entré med gillesstugan samt att bokning av den ena utesluter användning av den andra. Styrelsen beslutade att ge bastun en egen dörr och entré.

För att förenkla administrationen av Lusthuset och förbättra hanteringen av koder till entrédörrarna införskaffades ett passagesystem. Passagesystemet kan fjärradministreras via web.

Styrelsen beslutade också att installera en modernare ljudanläggning. Anläggningen ska erbjuda ett trivsamt alternativ att spela musik till en acceptabel ljudnivå. Styrelsen beslutade även att förbättra närmaste utemiljön söder om Lusthuset. Området har alltid varit ett populärt lekområde för föreningens barn. När föreningen färdigställdes 1997 anlades en boulebana. Styrelsen beslutade att under 2011 ta bort boulebana, gräsmattan samt viss växtlighet och ersätta detta med asfalt. Styrelsen beslutade att inte utrusta ytan med några typer av mål eller korgar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I intervallet mellan verksamhetsperiodens slut och tidpunkten för stämman genomfördes arbeten av Lusthuset. Gillesstuga och bastu fick nu var sin entré. Ett passagesystem skall också underlätta bokningsrutinerna och göra det lättare att administrera accesskoder till såväl gillesstugan som bastun.

Vintern 2010 och 2009 har varit osedvanligt kalla. Efter vintern 2010/11 kan vi nu se naturliga sättningar inom föreningens område. Bland annat konstaterar vi att stora delar av föreningens plattsättningar har sjunkit något. Asfalteringen har också uppvisat sättningar med sprickbildning som följd.

Styrelsen följer utvecklingen och kommer ta fram en åtgärdsplan för återställa den jämnhet som funnits för gångvägar och plattanläggningar.

Föreningens ekonomi

De riktlinjer som föreningens styrelse drog upp inför verksamhetsåret 2000 innebär att ekonomin styrs av en 10-årig ekonomi-prognos. Prognosen är ett riktmärke för föreningens verksamhet och flyttas framåt ett år i taget så att det alltid föreligger en 10-årig framförhållning där i princip allt känt är finansierat.

De angivna delposterna är inte definitivt fastställda, utan skapar en rambudget som sedan prövas inför varje nytt budgetår. Ett första beslut fattas av styrelsen under oktober månad avseende nästkommande års rambudget, detta för att kunna fastställa årsavgifterna för det kommande året. Rambudgeten

27

fungerar sedan som årsbudget under det kommande året och prövas av styrelsen fortlöpande vid varje månadsmöte, detta för att upprätthålla en väl fungerande verksamhet samt för att kunna göra eventuella justeringar i driften.

Styrelsen har på rekommendation av föreningens revisor beslutat att fastslå den årliga avskrivningen av föreningens anläggningstillgångar (byggnadsvärdet och olika fastighetsförbättringar m.m.) till 1,50 %. Styrelsen följer en fast årlig och rak avskrivningsmodell. Grunden för vald avskrivningsnivå är att var generation ska betala för sin tids boende. Med den genomsnittsålder vi uppnår innebär detta en avskrivningstid på 75 år vilket kan betraktas som rimligt.

Resultatet av beslutet blir att föreningens avskrivningskostnader stiger från 1 624 090 kr (2009) till 1 743 599 kr (2010), en höjning om 119 509 kr.

Styrelsen kan bli redovisa följande ekonomiska åtgärder under verksamhetsåret 2010.

- avsättning till föreningens reparationsfond med 650 000 kr.
- amortering av föreningens lån med 869 972 kr
- fastighetsskatt med 247 325 kr.
- avskrivningar med totalt 1 743 599 kr,

En kort förklaring om avskrivningar:

Byggnadskostnaden är ingen direkt kostnad för föreningen, utan fördelas över lång tid genom årliga värdeminskningar (avskrivningar). Avskrivningsplanen uppdateras för samtliga nyinvesteringar som görs under budgetåret avseende nybyggnation, förbättringar, maskiner och inventarier.

Föreningens lån:

Styrelsen arbetar efter policyn att lägga föreningens lån jämnt fördelat över den totala låneperioden. Tanken är att lånen fördelas jämnt över en femårsperiod. Under flera år har marknadsräntorna varit låga. En allmän bedömning är att räntorna kommer stiga framöver. Beroende på ränteläget arbetar styrelsen för att få så långa löptider som möjligt.

Föreningens lån har amorterats med 869 972 kr eller ca 1,0 % under 2010.

Föreningens lånebild i helhet ser ut som följer, 2010-12-31.

Stadshypotek bundet lån t o m 2011-03-01 om 16 102 655 kr, räntesats 4,05 (amt)

Stadshypotek bundet lån t o m 2011-12-01 om 16 558 000 kr, räntesats 4,27 %

Stadshypotek bundet lån t o m 2013-12-01 om 16 558 000 kr, räntesats 3,49%

Stadshypotek bundet lån t o m 2014-10-30 om 16 558 000 kr, räntesats 3,55%

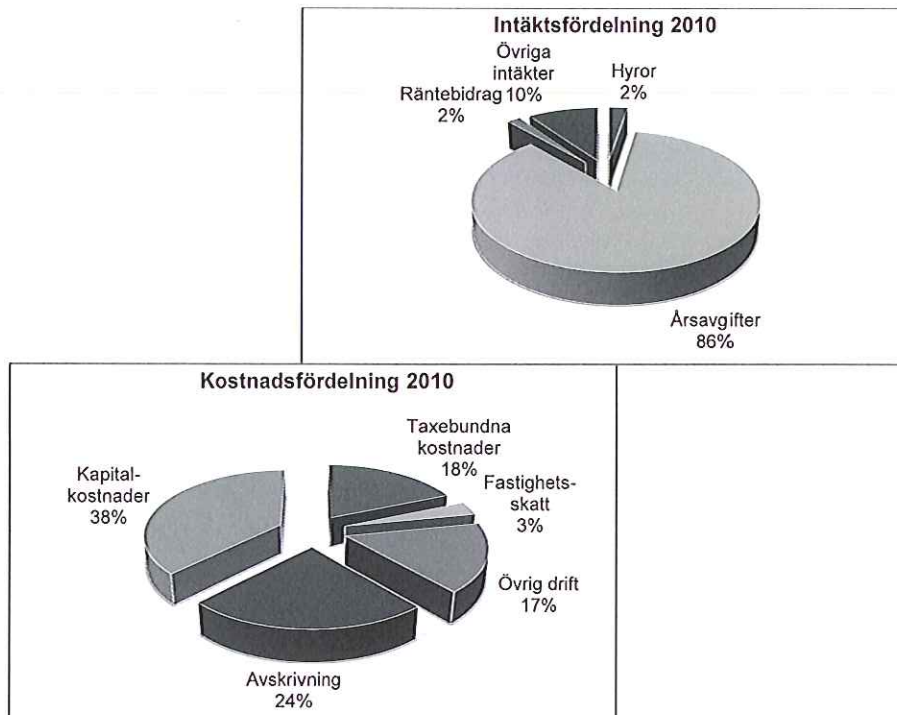
Stadshypotek bundet lån t o m 2015-09-30 om 21 041 183 kr, räntesats 3,5% (amt)

Summa lån: 86 817 838 kr

Räntekostnader under 2010: 2 774 625 kr

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-01-01 med 1,20 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	152 kr
Årsavgifter	667 kr
Räntebidrag	12 kr
Övriga intäkter	66 kr

Kostnader per kvadratmeter

Taxebundna kostnader	107 kr
Fastighetsskatt	19 kr
Övrig drift	97 kr
Avskrivningar	137 kr
Kapitalkostnader	217 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 258 kvm bostäder och 1 508 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	667	659	651	644
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 676	7 754	7 825	7 886
Elkostnad/kvm totalyta	12	10	12	15
Värmekostnad/kvm totalyta	57	56	49	42
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	18	17	19

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Handwritten signature

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 399 040
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 986 529
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-325 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-912 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-325 000
att i ny räkning överförs	-1 237 489

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010

2009

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	7 741 846	7 654 074
Övriga rörelseintäkter		846 893	871 793
		8 588 739	8 525 867

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader		-559 097	-761 446
Reparationer		-168 773	-193 623
Periodiskt underhåll		175 000	-855 336
Taxebundna kostnader		-1 362 259	-1 309 596
Övriga driftskostnader		-234 822	-234 649
Fastighetsskatt		-247 325	-231 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-216 036	-214 325
Personalkostnader		-227 754	-390 616
Avskrivningar		-1 743 599	-1 624 091
		-4 584 665	-5 815 072

RÖRELSERESULTAT

4 004 073

2 710 795

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA
POSTER**

Ränteintäkter		12 725	8 669
Räntekostnader		-2 774 625	-2 815 619
Räntebidrag		156 867	246 630
		-2 605 033	-2 560 320

ÅRETS RESULTAT

1 399 040

150 476

EF

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	102 665 16 2	97 226 338
Pågående byggnation	Not 4	0	8 378 423
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		102 665 16 2	105 604 76 1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 665 162	105 604 761
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		25 420	41 355
Övriga fordringar		17 205	17 170
Förutbetalda kostnader	Not 6	137 418	162 807
Upplupna räntebidrag		10 750	30 607
		190 793	251 939
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 206 388	73 184
SBC klientmedel i SHB		6 018 838	3 672 134
		7 225 226	3 745 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 416 019	3 997 258
SUMMA TILLGÅNGAR		110 081 180	109 602 018

24

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 502 126	13 502 126
Reservfond		1 770 374	1 770 374
Upplåtelseavgifter		2 594 500	2 594 500
Fond för yttre underhåll	Not 8	5 120 457	5 295 457
		22 987 457	23 162 457
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 311 529	-2 637 004
Årets resultat		1 399 040	150 476
		-912 489	-2 486 529
SUMMA EGET KAPITAL		22 074 968	20 675 928
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	137 682	153 848
		137 682	153 848
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	85 737 443	86 607 414
		85 737 443	86 607 414
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	689 832	689 832
Leverantörsskulder		266 125	343 165
Övriga kortfristiga skulder		0	24 575
Upplupna kostnader	Not 11	556 681	444 119
Förutbetalda avgifter och hyror		618 449	663 137
		2 131 087	2 164 828
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		110 081 180	109 602 018
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	97 245 000	97 245 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

EF

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,27%	1,27%
Fastighetsförbättringar	10,00%	10,00%
Standardförbättringar	4,00%	4,00%
Garage/parkering	4,00%	4,00%
Fasad	10,00%	10,00%
Tak	2,00%	2,00%
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs ej längre enligt stämmobeslut.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 513 296	7 424 474
Hysesintäkter	228 550	229 600
	7 741 846	7 654 074

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	375 577	389 160
Fastighetsskötsel enl beställn	9 204	3 186
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	31 041
Fastighetsskötsel gård beställ	13 950	246 799
Snöröjning/sandning	112 133	44 689
Städning enligt beställning	7 838	0
Sotning	855	0
Gård	0	1 190
Serviceavtal	9 287	16 747
Förbrukningsmateriel	28 133	28 636
Störningsjour och larm	964	0
Fordon	1 157	0
	559 097	761 446

PJ

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	1 613
Gemensamma utrymmen	1 806	13 581
Lås	13 192	13 060
VVS	7 194	28 631
Värmeanläggning/undercentral	62 124	25 345
Ventilation	53 884	67 756
Elinstallationer	2 510	23 765
Bredband	13 750	0
Huskropp utvändigt	0	10 421
Fasad	3 785	0
Balkonger/altaner	4 725	0
Mark/gård/utemiljö	5 803	250
Garage/parkering	0	7 806
Övrigt	0	1 395
	168 773	193 623

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	124 648
VVS	0	52 188
Huskropp utvändigt	0	123 500
Fönster	-175 000	555 000
	-175 000	855 336

Taxebundna kostnader

El	153 837	128 262
Värme	724 213	716 158
Vatten	222 119	225 768
Sophämtning/renhållning	262 090	239 408
	1 362 259	1 309 596

Övriga driftskostnader

Försäkring	111 675	110 353
Kabel-TV	118 456	118 506
Bredband	4 691	5 790
	234 822	234 649

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	247 325	231 390
--	----------------	----------------

RF

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	4 750	2 450
Medlemsinformation	4 605	1 300
Tele och datakommunikation	20 806	22 088
Revisionsarvode extern revisor	28 000	27 000
Föreningskostnader	7 065	9 988
Styrelseomkostnader	92	0
Fritids och Trivselkostnader	139	3 369
Förvaltningsarvode	115 280	126 361
Förvaltningsarvodena övriga	5 500	1 766
Administration	12 233	8 896
Korttidsinventarier	0	3 139
Konsultarvode	10 346	0
Medlemsavgift SBC ek för	7 220	6 750
Övriga driftskostnader	0	1 218
	216 036	214 325

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 heltidsanställd varav 1 man, samt andra extra timanställningar.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	85 000	85 000
Löner och arvoden	106 575	249 325
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 621	5 563
Sociala kostnader	33 558	49 518
Övriga personalkostnader	0	1 210
	227 754	390 616

Avskrivningar

Byggnad	1 390 480	1 438 540
Förbättringar	353 119	185 550
	1 743 599	1 624 091

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER 4 584 665 5 815 072

Not 3 2010-12-31 2009-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	113 628 092	113 628 092
Nyanskaffningar	7 182 423	0
Utgående anskaffningsvärde	120 810 514	113 628 092

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-16 401 754	-14 777 663
Årets avskrivningar enligt plan	-1 743 599	-1 624 091
Utgående avskrivning enligt plan	-18 145 353	-16 401 754

Planenligt restvärde vid årets slut 102 665 162 97 226 338

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

FX

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 514 000	103 340 000
Taxeringsvärde mark	27 533 000	27 171 000
	131 047 000	130 511 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	121 000 000	122 000 000
Lokaler	10 047 000	8 511 000
	131 047 000	130 511 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

	2010-12-31	2009-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	0	8 378 423
	0	8 378 423

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	250 500	250 500
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	250 500	250 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-250 500	-250 500
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-250 500	-250 500

Redovisat restvärde vid årets slut

0	0
----------	----------

RJ

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Anticimex	34 940	30 687
Länsförsäkringar	70 451	73 805
ComHem	31 007	29 614
SBC	0	28 701
Bredband	1 020	0
	137 418	162 807

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 502 126	0	0	13 502 126
Reservfond	1 770 374	0	0	1 770 374
Upplåtelseavgifter	2 594 500	0	0	2 594 500
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	5 120 457	325 000	-500 000	5 295 457
Summa bundet eget kapital	22 987 457	325 000	-500 000	23 162 457
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 311 529	-325 000	650 475	-2 637 004
Årets resultat	1 399 040	1 399 040	-150 476	150 476
Summa ansamlad förlust	-912 489	1 074 040	499 999	-2 486 529
Summa eget kapital	22 074 968	749 040	0	20 675 928

Not 8	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	5 295 457	4 645 457
Reservering enligt stadgar	325 000	325 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	325 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-500 000	0
Vid årets slut	5 120 457	5 295 457

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	153 848	179 974
Ianspråktagande	-16 166	-26 126
Vid årets slut	137 682	153 848

FL

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,680 %	16 558 000	16 558 000	2013-12-01
Stadshypotek AB	3,980 %	16 558 000	16 558 000	2011-12-01
Stadshypotek AB	4,050 %	15 937 075	16 102 655	2011-03-01
Stadshypotek AB	3,550 %	16 558 000	16 558 000	2014-10-30
Stadshypotek AB	3,500 %	20 816 200	0	2015-09-30
Stadshypotek AB	1,130 %	0	8 520 591	3-mån rörligt
Stadshypotek AB	3,000 %	0	13 000 000	2010-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		86 427 275	87 297 246	

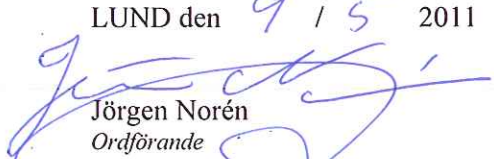
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-689 832	-689 832
	85 737 443	86 607 414

Not 11

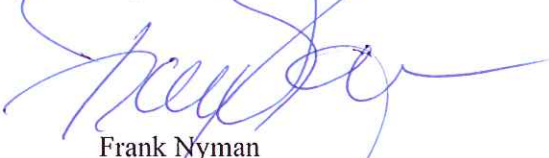
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Fastskött entrepr	34 290	33 053
El	44 200	41 161
Värme	95 682	72 758
Sophämtning	19 474	19 627
Extern revisor	15 500	20 000
Arvoden	31 500	39 500
Sociala avgifter	9 897	12 411
Ränta	245 604	193 905
Bankkostnad	534	1 017
Trädgårdsteamet	22 500	10 687
Vatten	37 500	0
<i>PJ</i>	556 681	444 119

LUND den 9 / 5 2011




Jörgen Norén
Ordförande




Frank Nyman
Ledamot



Robert Standéus
Ledamot




Maria Hedberg
Ledamot



Jörgen Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2011



Richard Johnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bonifacius

Org.nr 716439-7106

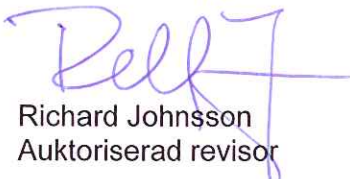
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Bonifacius för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 10/5 2011


Richard Johnsson
Auktoriserad revisor

Styrelsen budget för 2011, jämfört med utfall för perioderna 2009 och 2010

	Utfall för 2009	Utfall för 2010	Styrelsens budget för 2011
Årsavgifter och hyror	7 654 074	7 741 846	7 826 056
Övriga rörelseintäkter	871 793	846 893	847 240
Rörelsens intäkter	8 525 867	8 588 739	8 673 296
Fastighetskostnader	-761 446	-559 097	-711 500
Reparationer	-193 623	-168 773	-265 000
Periodiskt underhåll	-855 336	175 000	
Taxebundna kostnader	-1 309 596	-1 362 259	-1 362 000
Övriga driftskostnader	-234 649	-234 822	-240 100
Fastighetsskatt	-231 390	-247 325	-250 233
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-214 325	-216 036	-220 000
Personalkostnader	-390 616	-227 754	-215 000
Avskrivningar	-1 624 091	-1 743 599	-1 802 300
Rörelsens kostnader	-5 815 072	-4 584 665	-5 066 133
RÖRELSERESULTAT	2 710 795	4 004 073	3 607 163
Resultat från finansiella poster	-2 560 320	-2 605 033	-3 199 991
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	150 476	1 399 040	407 172
ÅRETS RESULTAT	150 476	1 399 040	407 172

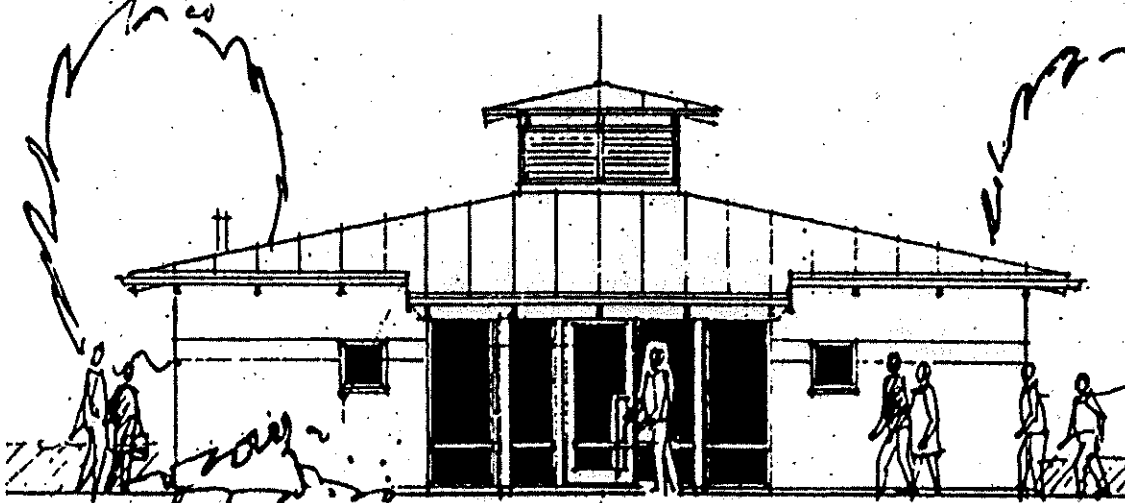
Brf Bonifacius, flerårsbudget (10 år).		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Föreningens intäkter		Utfall	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Konto nr	Kontobeteckning	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
30110	Årsavgifter	7 513 296	7 603 456	7 694 697	7 787 033	7 880 478	7 975 044	8 070 744	8 167 593	8 265 604	8 364 791
30262	Hyror garage	228 550	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600
S:a årsavgifter och hyror		7 741 846	7 826 056	7 917 297	8 009 633	8 103 078	8 197 644	8 293 344	8 390 193	8 488 204	8 587 391
31100	Vatten/värmeintäkter	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 241	846 242	846 243
32910	Inteckning/överlåtelse/pantsätt.		0	0	0	0	0	0	0	0	0
39999	Övriga intäkter	653	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
S:a övriga rörelseintäkter		846 893	847 240	847 240	847 240	847 240	847 240	847 240	847 241	847 242	847 243
SUMMARÖRELSENS INTÄKTER		8 588 739	8 673 296	8 764 537	8 856 873	8 950 318	9 044 884	9 140 584	9 237 434	9 335 446	9 434 634
Föreningens kostnader		Utfall	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Fastighetskostnader		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
41100	Fastighetsskötsel, entreprenad, vaktmästare	-375 577	-426 000	-438 780	-451 943	-465 502	-479 467	-493 851	-508 666	-523 926	-539 644
41110	Fastighetsskötsel, enl. beställning, extra arbete	-18 006	-25 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
41150	Fastighetsskötsel gård, entreprenad			-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
41160	Fastskötsel, gård enl. beställning, extra arbete	-13 950	-25 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
41170	Snöröjning	-112 133	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
41410	OYK, (Obligatorisk VentilationsKontroll)	-855	-140 000	0	-50 000	0	0	-50 000			-50 000
41420	Pannbesiktning, 3-årskontroll		-8 000	0	0	-8 000	0	0	-8 000	0	0
41430	Myndighetstillsyn (energideklaration)		0	0	0	0	0	0	0	-70 000	0
41710	Gård		0	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
41800	Serviceavtal	-9 287	-17 500	-18 025	-18 566	-19 123	-19 696	-20 287	-20 896	-21 523	-22 168
41820	Värmeanläggning,										
41910	Förbrukningsmaterial	-28 133	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
41920	Fordonskostnader, traktor	-1 157									
S:a fastighetskostnader		-559 098	-711 500	-581 805	-645 509	-617 624	-624 163	-689 138	-662 562	-740 449	-736 813
Reparationer		Utfall	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
2010		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
43300	Fastighet förbättringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0
43300	Gemensamma utrymmen	-15 556	-50000	0	-5000	-5000	-5000	-5000	-5000	-5000	-5000
43381	Fritidslokal										
43391	Entré/trapphus		0	0	0	0	0	0	0	0	0
43393	Lås	-13 192	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
43410	VVS	-7 194	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
43420	Värmeanläggning, radhus	-62 124	-50 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
43430	Ventilation, filter mm.	-53 884	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
43440	Elinstallationer	-2 510	-30 000	-30 000	-30 000	-20 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
43500	Huskröpp utvändigt	-8 510	0	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
43700	Mark/gård/utemiljö	-5 803	-55 000	0	0	0	0	0	0	0	0
43970	Övriga oförutsedda reparationer			-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
S:a reparationer		-168 773	-265 000	-145 000	-145 000	-135 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Periodiskt underhåll		Utfall	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
2010		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
45000	Byggnad		0	0	0	0	0	0	0	0	0
45410	VVS (spolning)		0	0	-50 000	0	0	-50 000	0	0	
45500	Huskröpp utvändigt		0	0	0	0	0	0	0	0	
45391	Fönster/dörrar	175 000	0	0	0	0	0	0	0	0	
45991	lanspråktagande övriga fonder (yttre fond)		0	0	0	0	0	0	0	0	
S:a periodiskt underhåll		175 000	0	0	-50 000	0	0	-50 000	0	0	
Taxebundna kostnader		Utfall	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
2010		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
46100	Ei-kostnad allmän del	-153 837	-160 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
46200	Värme-kostnader (gas-flerfamiljshusen)	-724 213	-724 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	
46300	Vattenkostnader	-222 119	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000	
46400	Sophämtning/Renhållning	-262 090	-248 000	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000	
S:a taxebundna kostnader		-1 362 259	-1 362 000	-1 250 000	-1 250 000	-1 250 000	-1 250 000	-1 250 000	-1 250 000	-1 250 000	
Övriga driftskostnader		Utfall	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
2010		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
47110	Föresäkringar, fastigheter mm.	-111 675	-112 300	-112 300	-112 300	-112 300	-112 300	-112 300	-112 300	-112 300	
47600	Kabel-tv	-118 456	-122 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	
47610	Bredband	-4 691	-5 800	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	
S:a övriga driftskostnader		-234 822	-240 100	-238 300	-238 300	-238 300	-238 300	-238 300	-238 300	-238 300	
Fastighetsskatt		Utfall	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
48000	Fastighetsskatt	-247 325	-250 233	-250 233	-250 233	-250 233	-250 233	-250 233	-250 233	-250 233	-250 233
S:a Fastighetsskatt		-247 325	-250 233	-250 233	-250 233	-250 233	-250 233	-250 233	-250 233	-250 233	

	Utfall	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Administrativa kostnader											
60600 Kreditupplysningar	-4 750	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
61510 Medlemsinformation	-4 605	-5 000	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
62100 Tele- Data kommunikation	-20 806	-15 500	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
62300 Datakommunikation			0	0	0	0	0	0	0	0	0
63200 Juridiska årgärder			0	0	0	0	0	0	0	0	1
64200 Revisionsarvode externt	-28 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
64600 Föreningskostnader	-7 065	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
64620 Stämmokostnader	-231		0	0	0	0	0	0	0	0	0
64720 Trivselkostnader		-5 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
64740 Studieverksamhet			-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
64810 Förvaltningsarvode SBC	-115 280	-120 500	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
64890 Förvaltningsarvode övriga	-5 500	-5 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
64910 Administration	-12 233	-15 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
64920 Korttidsinventarier		-2 500	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
64990 Övriga förvaltningskostnader			-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
65500 Konsultarvodet	-10 348	-1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69830 Medlemsavgift SBC	-7 220	-7 500	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
69980 Övriga driftskostnader		0	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
S:a administrativa kostnader	-216 036	-220 000	-227 500	-227 500	-227 500	-227 500	-227 500	-227 500	-227 500	-227 500	-227 499
Personalkostnader											
70120 Lön - Vicecård	-106 575										
70130 Lön - fashighetsskötsel övrigt											
70110 Styrelsearvode	-85 000	-160 000	-150 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
73310 Bilarsättning skattefri		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
73910 Kostnadsersättning skattefri	-2 621										
75110 Arbetsgivareavgifter	-33 558	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
76990 Övriga personalkostnader											
S:a personalkostnader	-227 754	-215 000	-205 000	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000
Avskrivningar											
78210 Byggnader, (Ingångsvärde 109.486.651 kr)	-1 390 480	-1 642 300	-1 642 300	-1 642 300	-1 642 300	-1 642 300	-1 642 300	-1 642 300	-1 642 300	-1 642 300	-1 642 300
78220 Förbättringar	-353 119	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
78310 Maskiner											
S:a avskrivningar	-1 743 599	-1 802 300	-1 802 300	-1 802 300	-1 802 300	-1 802 300	-1 802 300	-1 802 300	-1 802 300	-1 802 300	-1 802 300
Avskrivningar totalt i procent på ingångsvärdet	-1,50	-1,50	-1,50	-1,50	-1,50	-1,50	-1,50	-1,50	-1,50	-1,50	-1,50
Summa rörelsens kostnader	-4 584 666	-5 066 133	-4 700 138	-4 803 842	-4 715 957	-4 712 496	-4 777 471	-4 800 895	-4 828 782	-4 825 144	
Rörelseresultat	4 004 073	3 607 163	4 064 399	4 053 031	4 234 381	4 332 388	4 363 113	4 436 539	4 506 664	4 609 490	
Finansiella intäkter och kostnader											
83110 Ränteintäkter	12 690	50 000	75 000	75 000	75 000	100 000	100 000	100 000	120 000	120 000	
83130 Dröjningsräntor avgifter/hyror			1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
83140 Skatteränta, ej skattepliktig	35		0	0	0	0	0	0	0	0	
84110 Låneräntor	-2 773 779	-3 234 991	-3 700 000	-3 800 000	-3 900 000	-4 000 000	-4 100 000	-4 200 000	-4 300 000	-4 400 000	
84290 Övriga räntekostnader	-796	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
84710 Räntebidrag, (upphör år 2011)	156 867	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
84900 Övriga finansiella kostnader	-50	-15 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	
S:a finansiella intäkter och kostnader	-2 605 033	-3 199 991	-3 625 000	-3 725 000	-3 825 000	-3 900 000	-4 000 000	-4 100 000	-4 180 000	-4 280 000	
Resultat före fonddispositioner och skatt	1 399 040	407 172	439 399	328 031	409 361	432 388	363 113	336 539	326 664	329 490	
Förslag till bokslutsdispositioner											
88 740 Avsättning yttre fonden	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	
88 741 Avsättning utöver plan yttre fonden	325 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
S:a fonddispositioner	650 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	

Tillhör lägenheten.

VEM ANSVARAR FÖR VAD, I MIN BOSTADSRÄTT?

UTGIVEN
AV
STYRELSEN I
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BONIFACIUS
I LUND.
2011-05-27



**En kort sammanfattning om att bo i bostadsrätt
enligt utdrag ur Bostadsrättslagen!**

Förord.

Verksamheten i vår bostadsrättsförening (Brf) kan bli bättre om vi alla som bor här äger kunskap om vad det innebär att bo med bostadsrätt.

Vi har därför sammanställt denna informationsskrift som bilägges verksamhetsberättelsen och årsredovisningen årligen.

Vi rekommenderar att Du tar del av innehållet och förvarar dessa sidor, så att de finns tillgängliga när det är något Du behöver informera Dig om.

Har Du någon fråga när Du läser skriften eller tycker att något saknas, vill vi i styrelsen gärna att Du hör av Dig.

Vad är en bostadsrätt?

En del bostadsrättsföreningar är s k privata föreningar bildade av de boende eller av en byggmästare i samband med nyproduktion som i vårt fall.

Bostadsrättsboendet är på många sätt ett mellanting mellan att bo i hyresrätt och att bo i eget ägande som villa.

Detta innebär både **gemenskap och självständighet**.

Gemenskap innebär att Du är medlem i en ekonomiska förening som är bostadsrättsföreningens grund. Varje medlem innehar en andel i föreningens tillgångar. Andelens storlek är baserad på lägenhetens boyta. Bostadsrättens andelstal är fastställt i föreningens ekonomiska plan.

Bostadsrätten innebär att den som är medlem i föreningen inte äger själva lägenheten fysiskt. Som enskild medlem äger Du istället rätten att utnyttja lägenheten som bostad för obegränsad tid, dock förknippad med vissa skyldigheter.

I en bostadsrättsförening ägs fastigheterna av föreningen, som till medlemmarna upplåter nyttjanderätten till lägenheterna.

En bostadsrättsupplåtelse är till skillnad från hyresrätten utan begränsning till tiden. Möjligheten till förändrade villkor inskränker sig till ändring av stadgarna. Vår förening upplåter bostadsrätt enbart till fysiska personer och då enbart för bostadsändamål och bara till medlemmar.

Används lägenheten i strid med avtalet kan föreningen kräva att bostadsrättsinnehavaren omedelbart rättar sig. Följs inte föreningens uppmaning kan bostadsrätten förverkas.

I bostadsrättslagen finns bestämmelser om vad föreningens stadgar ska innehålla.

Föreningen är genom registrering hos Patent- och registreringsverket en juridisk person, vilket innebär att medlemmarna inte är personligt ansvariga för föreningens åtaganden.

Avgifter i en bostadsrättsförening.

Insatsen

Betalas till bostadsrättsföreningen då bostadsrätten upplåts och motsvarar inga fysiska värden. Det köparen betalar för är ett avtal om **nyttjanderättigheten** till en speciellt angiven bostad i föreningen. Denna insats betalas i praktiken av den första bostadsrättsinnehavaren. I fortsättningen är denna inbakad i det värde som nyttjanderätten för dagen betingar.

Månadsavgiften

Genom att föreningen äger fastigheten, det vill säga mark, bostadshus och övriga byggnader, står föreningen också för fastighetens kostnader, främst finans-, underhålls- och driftkostnader. Denna kostnad fördelas sedan mellan bostadsrätterna efter deras andelstal och betalas av bostadsrättshavaren genom månadsavgiften (årsavgiften).

Vid utebliven betalning av månadsavgiften kan rätten till lägenheten förverkas om inte betalningen sker senast 2 dagar efter förfallodagen.

Liksom vid hyresrätt får inte bostadsrättsinnehavaren vräkas från lägenheten om månadsavgiften betalas senast 12:e dagen efter uppsägningen.

En fördel med att bo med bostadsrätt är att man har en gemensam förvaltning av den gemensamma egendomen, utan vinstintresse. Du kan påverka föreningens kostnader och då också.

Du kan även påverka Din boendekostnad genom sparsamhet med värme och vatten. Tanken är att den gemensamma förvaltningen till stor del skall bedrivas i vår Brf:s regi genom styrelsen och av oss samtliga medlemmar.

Genom att t.ex. hjälpas åt med viss fastighetsskötsel och samarbeta i övriga frågor som rör föreningens intressen kan vi skapa en förstärkt ansvarskänsla och samhörighet samt inte minst minska våra boendekostnader.

Överlåtelseavgift

Skall täcka den administrativa kostnaden för föreningen vid en lägenhetsöverlåtelse.
En avgift som köparen betalar till SBC/föreningen.

Självständighet innebär

att varje bostadsrättshavare fritt disponerar och utformar sin lägenhet så länge man inte gör ändringar som påverkar husens konstruktion. Man är även fri att sälja sin bostadsrätt när man vill, till vem man vill, förutsatt att styrelsen beviljar köparen inträde som medlem.

Överlåtelse av bostadsrätt.

Övergång sker från en bostadsrättsinnehavare (överlåtare) till en annan (förvärvare). Det kan ske genom försäljning, byte, gåva, bodelning, arv eller testamente. Säljaren kan begära från föreningen ett utdrag ur lägenhetsförteckningen som visar uppgifter om medlemmens (säljarens) namn och vilken bostadsrätt denne innehar. Lägenhetsförteckningen med alla de uppgifter som denna innehåller, är inte tillgänglig i helhet för allmänheten eller ens för föreningens medlemmar, då denna innehåller uppgifter om medlemmarnas ekonomi.

Styrelsen måste också lämna upplysningar om föreningens angelägenheter, t ex grundavgifter och överlåtelseavgifter eller vilka belopp som tillförts lägenheten genom fondavsättningar. Den enskilde bostadsrättsinnehavaren har rätt att beträffande sin egen lägenhet få utdrag ur lägenhetsförteckningen. Utdraget skall bara innehålla aktuella uppgifter.

Formkrav vid försäljning.

Ett avtal i tre (3) exemplar om överlåtelse av bostadsrätt måste vara skriftlig (Ett exemplar vardera till säljaren, köparen och föreningen). Av avtalet skall framgå vilken bostadsrätt som överlåts och vilket pris som parterna kommit överens om. Avtalet ska skrivas under av båda parterna. Samma regel gäller vid byte och gåva.

Du kan köpa ett lämpligt standardavtal med anvisningar i bokhandeln.

En försäljning kräver samtycke från säljarens maka eller sambo och bör vara skriftligt om lägenheten varit deras gemensamma hem.

Köpet vinner inte laga kraft förrän köparen beviljats medlemskap i Bonifacius. Därför är det synnerligen viktigt att säljaren snarast då uppgörelsen träffats ombesörjer att ansökan från köparen inkommer till styrelsen. Ärendet har viss handläggningstid.

Styrelsens beslut kan överklagas hos hyresnämnden.

Försäkring

Vid brand och vattenledningsskador är bostadsrättsinnehavarens ansvar begränsat till skador som denne själv vållat eller skador som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon familjemedlem, gäst eller person som utfört arbete i lägenheten för bostadsrättsinnehavarens räkning.

Vid brandskada som inte bostadsrättsinnehavaren själv vållat ansvarar han bara om han brustit i normal omsorg och tillsyn.

Bostadsrättsinnehavaren uppmanas att kontrollera sin försäkring att denna täcker vatten- och brandskada samt ansvar i övrigt mot annan.

Styrelsen rekommenderar att bostadsrättsinnehavaren begär tillägget "Bostadsrättsförsäkring" till sin ordinarie hemförsäkring. Denna form tryggar boendet då den är specialinriktad till boendet i bostadsrätt.

Vidare så är ovan tillägg en förutsättning för att "Anticimex Trygghetspaket" skall gälla. Se villkor som bilaga till års- och verksamhetsberättelsen.

Regler för medel i föreningens fonder.

Medel förvaldade i "yttre underhållsfonden" skall brukas för föreningens allmänna underhåll och kopplat till underhållsplanen.

Medel förvaldade i "inre underhållsfonden" skall enligt innestående andel brukas av bostadsrättsinnehavaren för underhåll av befintlig lägenhetsutrustning. Mark som är upplåten med bostadsrätt hänförs till det inre underhållet. Avsättning till "inre fonden" sker ej längre. Fonden kommer efterhand att upplösas.

Ersättning utbetalas efter skriftlig ansökan med bifogade kopior av inköpskvitton samt uppgift om kontonummer för inbetalning. Lämnas i styrelsens brevlåda utanför expeditionen.

Ordningsföreskrifter.

En bostadsrättsinnehavare måste följa föreningens ordningsföreskrifter. Han skall också se till att inte övriga bostadsrättsinnehavare störs. I övrigt ställs samma krav som på en hyresgäst.

Ordningsföreskrifter skall vid behov utfärdas av styrelsen och grundas på föreningens intresse.

Uthyrning av eller i bostadsrätt.

För att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand, krävs tillstånd från föreningens styrelse. I princip krävs att bostadsrättsinnehavaren skall vara i någon form av "tvångssituation". Exempel på sådana situationer är: Studier på

annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, militärtjänst och i vissa fall sjukdom.

Hyr bostadsrättsinnehavaren ut lägenheten utan föreningens tillstånd kan bostadsrätten förverkas, men först måste dock bostadsrättsinnehavaren få tillfälle till rättelse.

För att ha inneboende i enstaka rum krävs inget tillstånd. Uthyrningen får dock inte omfatta hela lägenheten och får inte innebära att den inneboende får en självständig dispositionsrätt till hela lägenheten.

Bostadsrättsboendet är en gemenskap.

Även om föreningens styrelsen har det formella ansvaret, är Du tillsammans med de andra medlemmarna ändå gemensamt ansvarig för föreningens egendom och dess drift och underhåll. Om Du engagerar Dig i Brf:s arbete kommer vi att fungera bättre som boendeform och dess demokrati förbättras, eftersom fler utövar tillsyn över föreningens förvaltning.

Verksamheten i vår bostadsrättsförening.

Verksamheten i föreningen bygger i princip på lagen om ekonomiska föreningar och 1991 års bostadsrättslag.

Föreningens högsta beslutande organ utgörs av dess föreningsstämma.

Stämman väljer föreningens styrelse, valberedning och revisor. Den fastställer föreningens resultat- och balansräkning samt beslutar om disposition av vinst eller täckande av förlust för det gångna verksamhetsåret. Stämman beslutar om ansvarsfrihet för styrelsen för dennas förvaltning av föreningen.

I övrigt äger styrelsen beslutanderätt i löpande frågor, som kan beröra enskilda bostadsrättshavare.

Som innehavare av en bostadsrätt i Brf Bonifacius är Du medlem i en förening. Medlemskapet i förening innebär ett antal rättigheter och skyldigheter. Dessa finner Du i ovan nämnda lagtexter.

Rättigheter består till exempel i

- att tillsätta eller avsätta styrelse, revisor och valberedning,
- att ha en röst, också via ombud, vid föreningsstämman där frågor avgörs,
- att kunna väcka talan i tingsrätt mot beslut fattade av föreningsstämman,
- att kunna anmäla och få åtgärdat fel i bostadsrätten (förutsatt att felet faller under föreningens ansvar, se i tabell nedan).

Skyldigheterna är bland annat

- att följa de beslut som fattas av styrelsen och föreningsstämman,
- att följa föreningens stadgar och övriga regler,

- att ge tillträde till lägenheten för reparation och inspektion,
- att godta reparation/ändring av lägenheten när föreningen så beslutat,
- att betala månadsavgiften i tid.

Ordinarie föreningsstämma

Föreningen håller varje år en ordinarie föreningsstämma före maj månads utgång. De ärenden som skall avhandlas på stämman finns upptagna i 19 § i föreningens stadgar. Som medlem i föreningen kan Du få ett visst ärende upp på dagordningen. Det gör man genom att skriva en ***motion***, vilken skall omfatta *förslag*, *motivering* och *yrkande*. Motionen ska vara styrelsen tillhanda minst fem (5) veckor innan stämman hålls.

Styrelsen avger ett yttrande som bifogas motionen som skickas ut till samtliga bostadsrättsinnehavare som information inför stämman. Styrelsen anger i sitt yttrande ett förslag på att motionen bifalles eller avslås. Motionen behandlas sedan på stämman. De som är röstberättigade vid stämman röstar sedan om huruvida motionen skall bifallas eller avslås.

Om motionen bifalles kan styrelsen rådfråga stämman hur man skall gå vidare. Stämman kan till exempel tillsätta en arbetsgrupp och besluta om vilka som ska ingå i den.

Styrelsen kan även själv ta initiativ till en arbetsgrupp eller liknande.

Styrelsens förslag till föreningsstämman att ta ställning till, kallas ***proposition***.

Föreningsstämman kan inte besluta i en fråga som inte föränmälts som en motion eller proposition.

Extra föreningsstämma

Om Du anser att ett ärende är så viktigt och så brådskande att det inte kan vänta till den ordinarie föreningsstämman i maj, kan Du begära att styrelsen sammankallar till en extra föreningsstämma.

Förutsättningen är att Du i Din begäran biträds av en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar (1/10 är 11 andra medlemmar i vår Brf som delar Din åsikt).

Styrelsen kallar då skriftligen samtliga bostadsrättshavare till den extra föreningsstämman senast en vecka innan den skall hållas.

I kallelsen skall stå

- skäl till extra föreningsstämma,
- vilka medlemmar (>1/10 av samtliga) som kallar
- vilket/vilka ärenden som skall tas upp.

För vardagliga ärende rörande den egna lägenheten eller det gemensamma kontaktas i första hand vaktmästare eller en styrelsemedlem för bedömning om åtgärd.

Tolkning av underhållsskyldighet i en bostadsrätt.

Bostadsrättsinnehavaren skall svara för det inre underhållet av själva lägenheten t ex målning, tapetsering och underhåll av utrustning
(Se tabell nedan).

Om bostadsrättsinnehavaren själv utrustar lägenheten med installationer som avviker från den standard som är utförd av bostadsrättsföreningen, ansvarar bostadsrättsinnehavaren själv i helhet för installationen.

Vid vanvård kan bostadsrätten förverkas om bostadsrättsinnehavaren t ex inte vidtar nödvändigt underhåll.

Föreningen

ska svara för "yttre" underhållet av bl a fasader, entréer och övriga gemensamhetsutrymmen.

I tabell nedan finns en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättsinnehavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för. Saknas någon detalj kan frågan underställas föreningens styrelse för bedömning.

Bostadsrättsinnehavaren har vanligen en större rätt än en hyresgäst att göra ändringar i lägenheten. Styrelsens medgivande samt i vissa fall bygglov behövs normalt bara om det är frågan om större inre förändringar som påverkar fastigheten, t ex flyttning av väggar, ändring av yttre byggnation.

Om förändringen kan bedömas som vanvård eller brott mot byggnadslagstiftningen kan bostadsrättshavaren åläggas att återställa lägenheten och i sista hand kan bostadsrätten förverkas.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att låta företrädare för föreningen få tillträde till lägenheten. Nekas tillträde kan bostadsrätten förverkas.

VEM ANSVARAR FÖR VAD I MIN BOSTADSRÄTT?

Byggdelen/ätgård	Brf:s (*1) ansvar	Medlemsansvar (*2)	Anmärkning
------------------	----------------------	--------------------	------------

Anm: (*1) = Brf:s anger Bostadsrättsföreningen.

(*2) = Maskinell utrustning avser såväl produkten som underhåll om ej annat anges.

Balkong.

Målning av balkonggolv.		*	
Beslag och belysning.		*	
Av medlem anskaffad anordning.		*	
Övrigt, t ex betonggolv, målning av balkongfront.	*		

Uteplats.

Betongplattor, gräsmattor samt växter.		*	Kontinuerlig skötsel av gräsmattor, rabatter och växter inom lägenhetens ansvarsområde, Se bilaga 1.
Plank, underhåll	*		
Plank, rengöring		*	
Beslag och belysning.		*	Radhus även entrébelysning.
Av medlem anskaffad anordning.		*	

Lägenhetsdörr (ytterdörr)

Dörrblad, karm, tröskel och foder.		*	
Ytbehandling utsida.	*		
Ytbehandling insida.		*	
Låscylinder, låskista och beslag.		*	
Handtag och beslag.		*	
Brevinkast/Brevlåda.		*	
Namnskylt.		*	
Tätningsslister	*		
Ringklocka.		*	

Golv i lägenhet

Ytbehandling, ytbeläggning och byte		*	
-------------------------------------	--	---	--

Innerväggar i lägenhet

Ytskikt, t ex tapeter, målning eller annan ytbehandling.		*	
--	--	---	--

Innertak i lägenhet

Ytbeläggning och ytbehandling		*	
-------------------------------	--	---	--

Fönster och fönsterdörrar

Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar.		*	
Yttre målning.	*		
Fönster bågar.		*	
Fönsterdörr		*	
Spanjolett inkl handtag.		*	
Beslag.		*	
Fönsterbänkar.		*	
Byggdel/åtgärd	Brf:s (*1) ansvar	Medlemsansvar (*2)	Anmärkning

Anm: (*1) = Brf:s anger Bostadsrättsföreningen.

(*2) = Maskinell utrustning avser såväl produkten som underhåll om ej annat anges.

forts. fönster och fönsterdörrar

Fönsterglas.		*	
Persienner och markiser.		*	
Tätninglistor	*		

VVS-artiklar

Tvättställ.		*	Avser porslin.
Blandare, duscharmatur, vattenlås, bottenventiler, packningar.	*		Gäller grundstandard och ursprungligt antal.
Duschslang med handtag.		*	
WC-stol och badkar		*	
Påfyllnadsventil till WC-stol	*		
Duschkabin		*	
Tvättmaskin		*	
Torkskåp med inredning		*	
Diskbänksbeslag		*	
Tvättbänk och tvättlåda		*	
Ventilationsfilter till rumsventilation		*	Tillhandahålls gratis av Brf 2 ggr/år. Underhållskrav se bilaga 2.
Filter till köksfläkt		*	Underhållskrav se bilaga 2.
Ventilationsutrustning i lägenhet		*	Underhållskrav se bilaga 2.
Kall- och varmvattenledningar inkl. armatur	*		Gäller grundstandard och ursprungligt antal.
Avloppsledningar med golvbrunnar inkl. rensning av stamledningar.	*		Gäller grundstandard och ursprungligt antal.
Rensnings av vattenlås och golvbrunnar.		*	
Värmepanna,	*		
Värmepanna, service och underhåll	*		
Vattenradiator med ventil	*		Grundstandard och ursprungligt antal.
Termostat i lägenhet	*		Grundstandard och ursprungligt antal.
Batteri till rumstermostat		*	
Av medlem anskaffad anordning.		*	

Köksutrustning

Diskmaskin		*	
Kyl- och frysskåp		*	
Spis		*	
Köksfläkt inkl filter		*	
Köksinredning som skåp, bänkar och beslag.		*	
Av medlem anskaffad anordning		*	

Förråd och Garage.

Förråd som tillhör lägenheten.		*	
Carport, upplåten av föreningen.	*		
Avskiljande nätvägg i förråd och carport.	*		
Av medlem anskaffad anordning.		*	

Byggdela/åtgärd	Brf:s (*1) ansvar	Medlemsansvar (*2)	Anmärkning
-----------------	-------------------	--------------------	------------

Anm: (*1) = Brf:s anger Bostadsrättsföreningen.

(*2) = Maskinell utrustning avser såväl produkten som underhåll om ej annat anges.

Elartiklar.

Ledningar och kontaktdon i lägenhet.		*	
Huvudledningar till lägenhet inkl. elcentral.	*		Gäller grundstandard och ursprungligt antal.
Säkringar (proppar) till lägenheten.		*	Se beskrivning i bilaga 3.
Av medlem anskaffad anordning.		*	

Övrigt.

Inredningsnickerier.		*	
Hatthylla		*	
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning.		*	
Invändiga trappor i lägenhet.		*	
Entréhallar i flerfamiljshus, städning. Gäller även putsning av fönsterpartier. (Stämmobeslut år 2000).		*	Utföres varje vecka enligt uppgjort schema mellan de 4 lägenheterna.
Innerdörrar.		*	
Trösklar, socklar, foder och lister.		*	
Beslag.		*	
Av medlem anskaffad anordning.		*	

Bilaga 1.

Markskötsel.

Som tidigare nämnts omfattar bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar även markområde tillhörande vissa bostadsrättslägenheter enl. föreningens stadga § 2.

Ansvarsområdet begränsas av mitten i befintlig häck till granntomt samt av asfalts- eller stensättning i gång för allmänheten. I vissa fall gräsmatta för radhus.

Föreligger tveksamhet om ansvarsområdet, ring styrelsen för information.

Ansvar innebär att markområdet underhålls kontinuerligt så gräsmattor, rabatter och övrig växtlighet klippes och ansas samt att förekommande ogräs tas bort.

Ansvar innebär också att befintlig växtlighet vårdas väl och gives vid behov tillskott av näring och vatten. Detta för den allmänna trivselen och miljön. Ansvarsområdet skall vårdas så att helhetsbilden och karaktären inom bostadsområdet bibehålls.

Önskar bostadsrättsinnehavaren göra större förändringar, t ex sätta upp plank, staket eller ta bort häckar, skall en ansökan med enkel planskiss inlämnas till föreningens styrelse för beslut innan arbetet påbörjas.

I vissa fall föreligger krav på tillstånd enligt byggnadslagstiftningen. Samtliga handlingar och kostnader i samband med en dylik bygglovsansökan åligger den sökande bostadsrättsinnehavaren att svara för.

Obs!

I inget fall får infästning eller håltagningen ske i husfasaderna utan styrelsens tillstånd. Ej heller får växtlighet planteras så att denna växer klängande eller uppfäst på husfasaden.

Större träd och buskar som kan inverka menligt på granntomten får ej planteras. Tänk på att träd och buskar växer snabbt och tar oftast större plats än man beräknat. Vid plantering undersök noggrant så att inte växtlighet planteras som kan orsaka allergier eller förgiftningar. **Tänk på barnen.**

Vidare så får inte växtlighet planteras intill husfasad så att denna orsakar skada på fasad eller grund samt hindrar underhållsarbetet.

Bilaga 2.

Ventilationsunderhåll.

Du har ett enskilt **värmeåtervinningsaggregat** i Din lägenhet som tillför lägenheten filtrerad och vid behov förvärmad uteluft. Aggregatet är Du själv ansvarig för, liksom för underhållet. Uppstår fel ansvarar Du själv för reparationsåtgärderna. Därför är det viktigt att Du sköter underhållet för att få en maximalt bra ventilation av lägenheten samt för att hålla Dina driftskostnader på så låg nivå som möjligt. Ett misskött aggregat tar mer El och minskad eller utebliven effekt.

För att aggregatet skall fungera klanderfritt skall Du byta ut filterna 2ggr/år i aggregatet. Dessa filter delas ut av styrelsen men den boende skall själv utföra utbytet.

Till detta bör Du erfarenhetsmässigt i vårt område vid ytterligare minst 4 tillfällen per år öppna aggregatluckan och ta ut filterna och rengöra dessa genom dammsugning och sköljning. Det är

inte fel att göra det oftare, Du höjer därigenom Din boendestandard bl. a. genom att dammförekomsten minskar i lägenheten. Dammsug även försiktigt runt filterfästet inne i aggregatet.

Se lägenhetsmappen uppslag 4.

Glöm inte att göra aggregatet spänningslöst innan Du öppnar luckan.

För att Du skall erhålla optimal funktion bör Du rengöra värmeväxlaren minst 2 ggr/år.

Se lägenhetsmappen uppslag 4.

Spisfläktens polyesterfilter

bör rengöras kontinuerligt (oftast 1-2 ggr/månad) genom tvättning i ett fettlösende tvättmedel. Omslutande plasthölje går att öppna så att filtret går att ta ut och krama ur. Plasthöljet diskas separat. Fläkthjulet monteras ur genom ett lätt drag rakt ner, sedan kan detta diskas. Återmontering sker i omvänd ordning med ett lätt tryck uppåt.

Disk kan med fördel ske i diskmaskin.

Hur ofta dessa åtgärder skall ske är helt beroende på bostadsrättsinnehavarens matlagingsvanor och därigenom nedsmutsning av filtret. Efter ett tag lär man sig känna på filtret om det är smutsigt.

I övrigt rengör skorstensfejarmästaren fläktar och kanaler vid kontinuerliga inspektioner.

Bostadsrättsinnehavaren får ej

ändra inställningar i ventilations aggregatet förutom vredet som styr varvtalet på aggregatet.

Luftdonens inställning i rummen får ej ändras eller igensättas.

- Flerfamiljshusen - = låg ventilation, endast tillåtet då ingen vistas i lägenheten.
* = normalläge ,
+ = snabbvädring, lämpligt att slå på i samband med att man använder dush eller bad för att snabbt vädra ut den fuktiga luften.
- Radhusen 1 = Låg ventilation, endast tillåtet då ingen vistas i radhuset.
2 = Normalläge.
3 = Snabbvädring, lämpligt att slå på i samband med att man använder dusch eller bad för att snabbt vädra ut den fuktiga luften.

I samtliga lägenheter är mellanläget "1" eller "2" som normalläget. För att snabbare avlägsna fukt efter duschning eller när många personer gästar bostaden sätts ventilationen på max-läge. Den lägsta nivå ska enbart användas vid frånvaro från bostaden, t.ex semester eller annan lägre frånvaro.

Har det gjorts otillåten förändring i ventilationsinställningen eller rengöringen eftersatts av filter och aggregat så att det påverkar funktionen och ett underkännande sker vid den lagstadgade periodiskt återkommande ventilationskontrollen (OVK-besiktning), kommer kostnaden för återställande samt ombesiktning att debiteras respektive bostadsrättsinnehavare.

Bilaga 3.

Säkringar (proppar) till elanläggning.

Felsökning se lägenhetsmappen uppslag 5.

Panel med automatsäkringar (dvärgbrytare) finner Du i lägenheten. Till säkringar räknas även tillhörande jordfelsbrytare.

Huvudsäkringar 3 st. 16 ampere (grundstandard) samt elmätare till Din lägenhet, finner Du enligt följande:

- | | |
|---------------------------|--|
| I radhusen | finns de placerade i särskilt mindre rum belägget på baksidan av ett av gavelradhusens förrådsbyggnad.
Din lägenhetsnyckel passar till låset.
Säkringarna är placerade direkt under lägenhetens el-mätare.
Förteckning finns i skåpen som anger vilken mätare som tillhör |
| Din | lägenhet. |
| I flerfamiljshusen | finns de placerade i mittgånggen i varje huskropp och dörren rakt fram till vänster samt längst in till höger i två väggskåp.
Din lägenhetsnyckel passar såväl till dörren som skåpsdörrarna.
Säkringarna är placerade direkt under lägenhetens el-mätare.
Förteckning finns i skåpen som anger vilken mätare som tillhör |
| Din | lägenhet. |

Du har själv att införskaffa huvudsäkringar 16 amp. och lagerhålla dessa för Ditt behov.

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av ärvinst

9 §

Avsättning för bostadsrättsbarnarnas lägenhetsunderhåll ^{får} skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden in till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Med undantag från första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden in till den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts utses en ledamot och en suppleant av AB Bostadsgaranti och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av AB Bostadsgaranti behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

12 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firma-tecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomrätt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomrätt.

15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och förställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden in till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger: att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- Val av ordförande vid stämman.
- Val av justeringsmän.
- Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- Föredragning av revisionsberättelsen.
- Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- Fråga om arvoden.
- Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Val av revisor och suppleant.
- Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlys ts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

- att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
- att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande. Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgändring under tiden in till den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförs, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva

bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får ockrä en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

26 §

Eit avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

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

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagsströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor-
na av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat under-
håll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de
anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektrici-
tet, vatten, rökångar och ventilation som föreningen försett
lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand-
eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom
eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon
som hör till hans hushåll eller som gäst hos honom eller någon annan
som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans
räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte
vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren
brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Fjärde stycket första meningen gäller i tillämpliga delar om det
finns ohyra i lägenheten.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i
lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten
iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick
inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda
regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed medde-
lar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta
också iaktas av dem han svarar för enligt 28 § fjärde stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl
kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägen-
heten.

31 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i
lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som
föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är
bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig
tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av
större olägenhet än nödvändigt.

32 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand
endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller
tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i
bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen,
eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostads-
rätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.
Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra
stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att
använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand,
om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant till-
stånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda
skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att
vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas
med villkor.

33 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat
ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa
avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon
annan medlem i föreningen.

34 §

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

35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och
som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att
säga upp bostadsrättshavaren till avfytning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller
upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter
förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldig-
het eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala
årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller till-
stånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
4. 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 ohyrnan sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätts-
havaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand
åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iaktas vid
lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt
samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten
enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande
skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för
föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för närings-
verksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör
eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande,
eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostads-
rättshavaren till fast är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket
2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att
efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av
förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om
bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om
tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avfytning,
har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 §
bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas
mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

37 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som
stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga
lagar.