

# KALLELSE

Till ordinarie föreningsstämma i brf Bonifacius  
org nr 716439-7106.

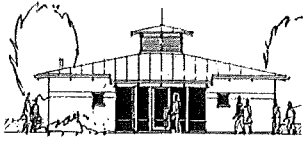
Måndagen den 27 maj 2014 kl 19.00  
i Lusthuset, Brf Bonifacius.

## Dagordning.

1. Stämman öppnas.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av sekreterare vid stämman.
5. Val av justeringsmän och tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Upprättande av förteckning över medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning. (sid 5-8\*)
9. Föredragning av revisionsberättelse. (sid 18\*)
10. Fastställande av resultat- och balansräkning (sid 9-16\*)
11. Fråga om uppkommen vinst eller täckande av förlust.
12. Fråga om styrelsens ansvarsfrihet.
13. Fråga om arvoden för nästkommande räkenskapsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant för denne.
16. Val av valberedning.
17. Motioner & Propositioner.
  - a) Medlemsförslag om laddstolpar samt styrelsens förslag angående detta (bilaga 1).
  - b) Medlemsförslag gällande reserverade parkeringsplatser samt styrelsens svar på detta (bilaga 2).
18. Stämman avslutas.

OBS! Efter stämmans avslutande kommer valberedningen att hålla en kort information.

Anm: \* anger sidorna i årsredovisningen som biläggs kallelsen.



## FULLMAKT

för

---

att vid Brf Bonifacius föreningsstämma den 27 maj 2014 föra min talan och utöva min rösträtt.

Lund den / 2014

\_\_\_\_\_ namnteckning

Lgh nr \_\_\_\_\_

### **Anmärkning**

Alla medlemmar har rätt att närvara på stämman. För övrigt är stämman inte offentlig.

I första hand är medlemmarna personligen närvarande och beslutar på föreningsstämman. Men om medlem inte kan vara med av någon anledning får han skicka ett ombud.

Ombudet måste då ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

***Ingen får vara ombud för mer än en medlem på stämman.***

Man får ha med sig högst ett biträde på stämman. Det kan vara någon som hjälper medlemmen att föra anteckningar.

### **Villkor för att få vara ombud eller biträde.**

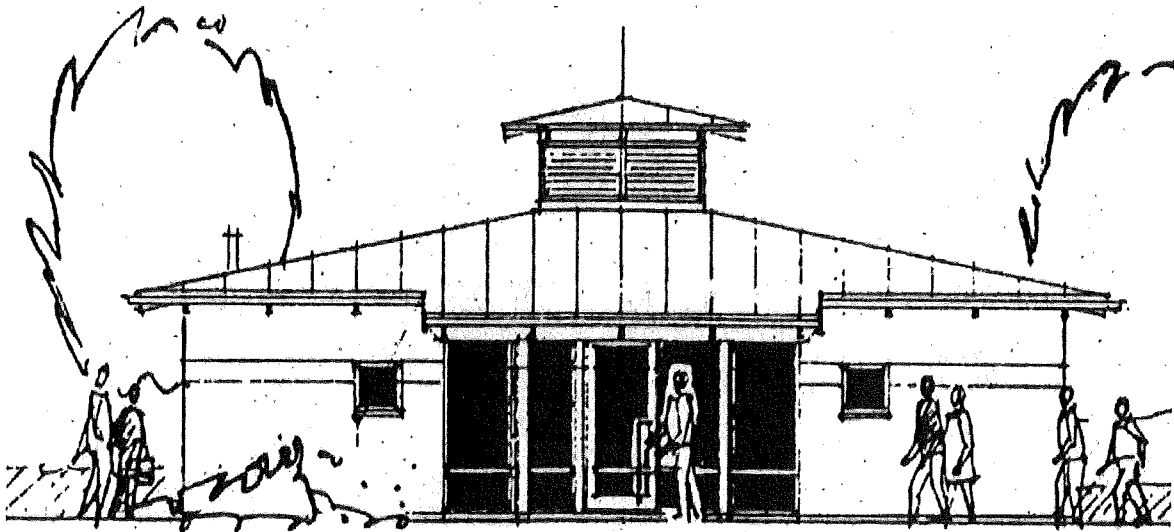
Vem som helst får inte vara ombud eller biträde. Endast följande personer godtas:

- Medlemmens make.
- Medlemmens sambo.
- En annan medlem.
- Förmyndare för underårig medlem.
- Förvaltare eller god man enligt föräldrabalken.
- Dödsbodelägare med fullmakt eller boutredare.

**Fullmakten lämnas i samband med registrering vid inträdet till stämmolokalen.**

# ÅRSREDOVISNING

För Brf Bonifacius  
verksamhetsåret 2013.



Denna redovisning tillhandahålls medlemmarna i ett exemplar per lägenhet inför årets stämma. Digital utgåva av denna årsredovisning finns att ladda hem från Brf Bonifacius hemsida [www.bonifacius.se](http://www.bonifacius.se) under länken mäklarinformation.

*JP W*

## 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 bland annat 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.

*1/12*

## PRESENTATION

### Läge och omgivning

Brf Bonifacius omfattar hela kvarteret Bonifacius och ligger invid gamla Östra Torns bykärna, c:a 3 km från Lunds centrum. På gång- och cykelvägar tar man sig lätt och snabbt till stadens hjärta. Vill man istället ta bussen ner till centrum så stannar buss nr 1 vid Uardavägen, Östra Torns byväg och Klarinettgränden. Buss nr 20 och 166 har hållplatser vid Brunnhög V och här stannar även buss nr 169 som går till Malmö via motorvägen E22.

Omgivningarna är gröna med mycket planteringar och alléer – ett mellanting mellan stad och land. Inom en kilometers radie finns ett flertal närbutiker, större livsmedelsaffärer med postservice, banker och restauranger.

Vidare finns här flera förskolor, både kommunala och föräldrakooperativa samt grundskolor upp till årskurs 9 inom gång- och cykelavstånd.

För barn och ungdomar är det också nära till aktiviteter av olika slag i idrottshallen, 4H-gården eller på fritidsgården. Invid föreningens södra del ligger Maria Magdalena 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 Dalby hage (innefattande både en nationalpark och ett naturreservat), 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 utvecklings-områden med forskningsbyn Ideon, Lunds universitet samt ett stort antal företag som Ericsson, Gambro, Axis m.fl. Ideon Gateway är nu stadens högsta byggnad och rymmer såväl företag som hotell. På cykelavstånd finns ett av landets större universitetssjukhus som erbjuder specialistkunskap inom många områden för alla åldersgrupper.

Norr om Bonifacius ligger bostadsområdet Brunnhög. Mellan Brunnhög och vattentornet kommer kvarteret Solbjer att växa fram inom något år. Ytterligare norrut, invid motorvägen, pågår byggandet av forskningsanläggningen Max IV som beräknas vara klar att tas i drift år 2016. I direkt anslutning till Max IV planeras för neutronforskningsanläggningen ESS. Dessa båda anläggningar kommer tillsammans med nya infrastrukturlösningar och nybyggnation i Lunds nordöstra delar att ha en positiv inverkan på arbetsmarknaden i Lund och på regionen i övrigt. Sammanfattningsvis blir det en helt ny stadsdel som växer fram i anslutning till vår bostadsrättsförening vilken kommer att ligga attraktivt placerad som en grön oas på stadsdelens södra sida.

### Byggnaderna i föreningen

Förebilden till vår förenings struktur står att finna i den skånska småstaden. Med låga hus ut mot gatorna skapas en trivsam, 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. Småskaligheten fullföljs i husens utformning med nätta, låga hus i högst två våningar som utgör en kontrast i lugn och harmoni mot höghusen på Brunnhög 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. 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. Till samtliga lägenheter finns kabel-TV och bredbandsanslutning med Com Hem som nuvarande leverantör.

För de boendes trivsel finns ett gemensamhetshus, benämnt "Lusthuset", mitt i området. I detta finns bastu samt en fritidslokal för ca 40 personer med ett kök. I nära anslutning till Lusthuset ligger en kommunal park där man kan ha

picknick eller kanske spela brännboll, långt från biltrafik. Lite öster om detta finns även en damm där man kan åka skridskor när isen bär.

Med andra ord har föreningen ett idealiskt läge för den som inte vill bo mitt i staden men ändå kunna utnyttja all den service som staden erbjuder och samtidigt kunna höra fågelkvitter utanför fönstren.

### **Föreningens ekonomi**

De riktlinjer som föreningens styrelse drog upp inför verksamhetsåret 2000 innebär att ekonomin styrs av en tioårig ekonomiprognos. Prognosen är ett riktmärke för föreningens verksamhet och flyttas framåt ett år i taget så att det alltid föreligger en tioårig framförhållning där i princip allt känt är finansierat. Enligt denna plan höjs avgiften inklusive hyran för garage med 1,2 % den första januari varje år.

Föreningens långsiktscbudget är inte definitivt fastställd utan skapar en rambudget som sedan prövas inför varje nytt budgetår när styrelsen beslutar om budget för nästa 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 fungerar sedan som årsbudget under det kommande året och prövas av styrelsen fortlöpande vid varje möte, detta för att upprätthålla en väl fungerande verksamhet samt för att kunna göra eventuella justeringar i driften.

Styrelsen kan bland annat redovisa följande ekonomiska åtgärder under verksamhetsåret 2013.

- avsättning till föreningens reparationsfond med 408 522 kr.
- amortering av föreningens lån med 1 132 344 kr.
- fastighetsskatt med 190 890 kr.
- avskrivningar med totalt 1 677 371 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. Styrelsen följer en fast årlig och rak avskrivningsmodell. Den procentuella avskrivningsnivån för olika typer av anläggningstillgångar är specificerad i årsredovisningen på sidan 12. Grunden för vald avskrivningsnivå är att var generation ska betala för sin tids boende.

### **Föreningens lån**

Styrelsen arbetar efter policyn att lägga föreningens lån jämnt fördelat över den totala låneperioden. Tanken är att lånens villkorsändringsdag fördelas jämnt över en tid. Under flera år har marknadsräntorna varit låga. En allmän bedömning är att räntorna under något års sikt kommer att ligga kvar på en låg nivå för att sedan stiga längre fram i tiden. Beroende på ränteläget arbetar styrelsen för att diversifiera löptiderna så att de totala lånekostnaderna blir så fördelaktiga som möjligt. Under 2013 har två lån bundits om.

Föreningens lånebild i helhet per 2013-12-31 framgår av not 9 på sidan 16.

*W W*

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bonifacius

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### 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 2013-06-19 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BONIFACIUS 1	1995	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är gas.

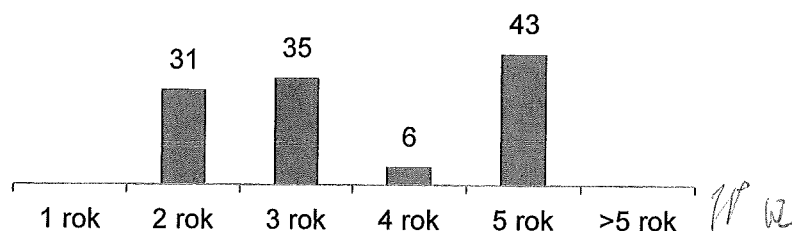
Fastighetens värdeår är 1997.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 766 m<sup>2</sup>, varav 11 258 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 508 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	Kommentar
Gemensamhetslokal	Lusthuset med samlingslokal, kök, WC och HKWC. Plats för c:a 40 personer
Bastu	

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Algbekämpning och fasadvätt	2014	Gäller både flerfamiljshus och radhus
Målningsarbeten	2014	Måla återstående plåtdetaljer på alla hustaken
Asfalteringsarbeten	2014	Laga sättningar och ojämnheter

### 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

Medlemslägenheter: 115 st.

Överlåtelse under året: 13 st.

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

### Styrelsen

Gabi Ulrika Limbach	Ledamot
Mauritz Joakim Persson	Ledamot
Maria Karin Hedberg	Ledamot
Frank Uno Nyman	Ledamot
Robert Victors Standéus	Ledamot
Anna Madeleine Hjertman	Suppleant
Carlos Jose Solano Arribas	Suppleant
Elin Jessica Göransson	Suppleant
Nils Sune Ingemar Öst	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Helen Isaksson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
----------------	------------------	------------------

### Valberedning

Lars-Erik Edholm	Sammanställande
Finja Nylander	
Peyman Mirshekari	

PP WE



### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2013-04-02 med anledning av uppdatering av stadgarna.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Nya stadgar antogs vid en extrastämma våren 2013. En uppdatering var nödvändig då delar av de gamla stadgarna var oförenliga med ändringar i regelverket för bostadsrättsföreningar.

Tvätt av garageportar har utförts.

Beskärning av träd och buskar har gjorts längs vägarna inom föreningen så att vi uppfyller räddningstjänstens krav på fri väg längs brandgator.

Ett välkomstbrev som skall delas ut till nyinflyttade har satts samman. Det innehåller allmänt matnyttig information om hur saker och ting fungerar i Brf. Bonifacius och vart man vänder sig om man får problem med något.

En översyn och uppdatering av informationen på föreningens hemsida har påbörjats. Vi finns numera på <http://bonifacius.bostadsrattarna.se>. En nyhet är att det inte längre behövs någon inloggning för att komma åt informationen på föreningens hemsida.

Styrelsen har beslutat att utöka Trädgårdsteamets uppdrag med en årlig besiktning av de VVS-detalyer i bostäderna som föreningen ansvarar för. På samma sätt skall gaspannor i radhusen och termostater i flerfamiljshusen besiktigas.

Planering fortgår för att vi skall kunna följa den underhållsplan som upprättades 2013. De åtgärder som planeras framgår på annan plats i förvaltningsberättelsen.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Beslut har tagits om fasadtvätt av våra garage (gavlar och längor). Arbetet kommer utföras under våren 2014.

Algbekämpning och tvätt av flerfamiljshusens och radhusens fasader skall utföras.

Asfaltsbeläggningen inom föreningen skall besiktigas och de fel och brister som upptäcks kommer att åtgärdas.

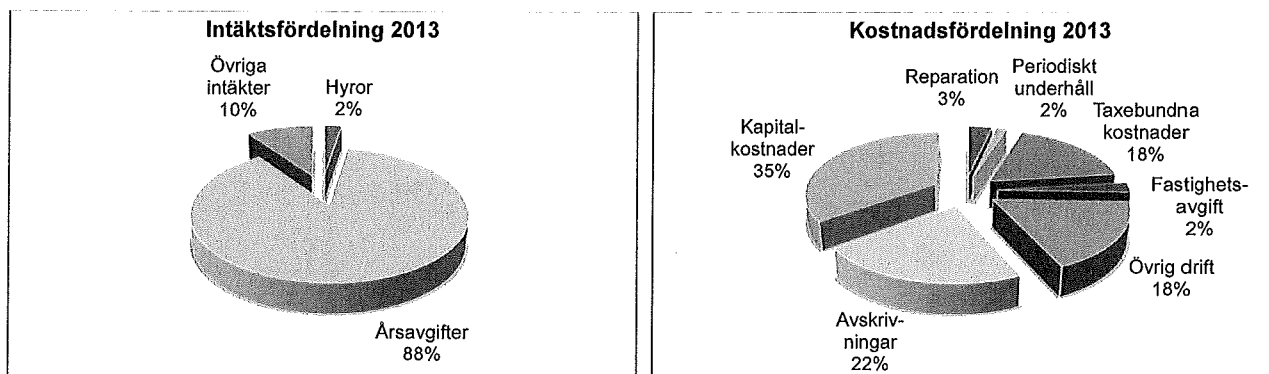
Målningsarbeten kommer utföras på plåtdetaljer på flerfamiljshusens tak samt på det som återstår att måla på radhusens tak (ventilationshuvar, stosar, fönsterbleck).

*JP W*

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 1,20 % samt 2014-01-01 med 1,20 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 11 258 m<sup>2</sup> bostäder och 1 508 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	692	683	675	667
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 382	7 482	7 582	7 676
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	9	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	61	62	54	57
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	16	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	212	232	241	217

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 151 773
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-503 879
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-408 522
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>239 372</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	119 984
extra reservering till fond för yttre underhåll	-119 984
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>239 372</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 011 063	7 923 949
Övriga rörelseintäkter		853 202	850 022
		<b>8 864 265</b>	<b>8 773 971</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-566 704	-652 638
Reparationer		-261 872	-261 400
Periodiskt underhåll		-119 984	-277 500
Taxebundna kostnader		-1 444 110	-1 359 855
Övriga driftskostnader		-471 368	-414 664
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-190 890	-257 445
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-273 234	-292 371
Personalkostnader		-66 967	-223 880
Avskrivningar		-1 677 371	-1 677 371
		<b>-5 072 497</b>	<b>-5 417 124</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 791 768</b>	<b>3 356 847</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		72 259	126 091
Räntekostnader		-2 712 254	-2 958 369
		<b>-2 639 995</b>	<b>-2 832 278</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 151 773</b>	<b>524 569</b>

*JW*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	97 664 529
Maskiner och inventarier	Not 4	99 341 899
		0
		0
	<b>97 664 529</b>	<b>99 341 899</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>97 664 529</b>	<b>99 341 899</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Skattefordringar		420
Övriga fordringar		81 855
Förutbetalda kostnader	Not 5	15 300
		22 160
		20 340
		216 105
		208 275
	<b>320 120</b>	<b>244 335</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank		6 478 886
SBC klientmedel i SHB		6 418 388
		4 469 881
		3 070 635
	<b>10 948 767</b>	<b>9 489 022</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 268 887</b>	<b>9 733 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>108 933 415</b>	<b>109 075 256</b>

*JP W*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
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 7	6 226 479	6 095 457
		<u>24 093 479</u>	<u>23 962 457</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-912 401	-1 305 948
Årets resultat		1 151 773	524 569
		<u>239 372</u>	<u>-781 379</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 332 851</b>	<b>23 181 078</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	108 990	126 454
		<u>108 990</u>	<u>126 454</u>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	81 977 899	83 107 588
		<u>81 977 899</u>	<u>83 107 588</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 132 344	1 135 884
Leverantörsskulder		298 979	338 731
Övriga kortfristiga skulder		0	2 955
Upplupna kostnader	Not 10	448 973	560 193
Förutbetalda avgifter och hyror		633 380	622 373
		<u>2 513 676</u>	<u>2 660 136</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>108 933 415</b>	<b>109 075 256</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	97 245 000	97 245 000
Varav i eget förvar		3 827 000	3 827 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

*PP W.*

### 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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,27%	1,27%
Fastighetsförbättringar	1,88%	1,88%
Standardförbättringar	4,00%	4,00%
Garage/parkering	4,00%	4,00%
Fasad	10,00%	10,00%
Tak	2,00%	2,00%
Markanläggning lusthus	4,00%	4,00%

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	2013	2012
<b>ÅRSVIGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	7 787 049	7 694 829
Hyresintäkter	224 014	229 120
	<b>8 011 063</b>	<b>7 923 949</b>

*JR W*

**Not 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel entreprenad	435 662	431 229
Fastighetsskötsel beställning	13 957	6 075
Fastighetsskötsel gård beställning	0	72 590
Snöröjning/sandning	55 938	97 812
Städning entreprenad	0	7 500
Städning enligt beställning	11 994	0
Gård	6 401	0
Serviceavtal	7 849	7 243
Förbrukningsmateriel	34 904	30 191
	<b>566 704</b>	<b>652 638</b>

**Not 2 forts**

**2013**

**2012**

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	47 740	11 751
Brf Lägenheter	7 703	0
Gemensamma utrymmen	0	10 007
Tvättstuga	0	3 114
Entré/trapphus	0	36 389
Lås	8 226	35 000
VVS	25 216	8 218
Värmeanläggning/undercentral	42 372	80 660
Ventilation	16 842	59 490
Elinstallationer	5 288	751
Tak	20 985	0
Fasad	16 874	0
Fönster	26 250	0
Garage/parkering	44 375	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	16 020
	<b>261 872</b>	<b>261 400</b>

**Periodiskt underhåll**

Värmeanläggning	63 771	0
Ventilation	56 213	0
Tak	0	277 500
	<b>119 984</b>	<b>277 500</b>

**Taxebundna kostnader**

El	159 869	112 186
Gas	772 805	0
Värme	0	786 080
Vatten	248 910	207 108
Sophämtning/renhållning	262 526	254 481
	<b>1 444 110</b>	<b>1 359 855</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	118 051	117 750
Kabel-TV	348 792	293 581
Bredband	4 525	3 333
	<b>471 368</b>	<b>414 664</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**190 890**

**257 445**

*W W*

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	4 028	3 740
Tele och datakommunikation	16 977	11 718
Inkassering avgift/hyra	1 200	4 788
Revisionsarvode extern revisor	25 000	25 250
Föreningskostnader	48 779	23 573
Styrelseomkostnader	2 502	2 513
Förvaltningsarvode	123 278	121 020
Förvaltningsarvoden övriga	0	80 882
Administration	5 181	2 482
Korttidsinventarier	0	1 188
Konsultarvode	39 069	7 996
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 220	7 220
	<b>273 234</b>	<b>292 371</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Not 2 forts**

**2013**

**2012**

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	53 850	175 125
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 258	111
Sociala kostnader	11 859	48 644
	<b>66 967</b>	<b>223 880</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	1 390 480	1 390 480
Förbättringar	283 694	283 695
Markanläggning	3 196	3 196
	<b>1 677 371</b>	<b>1 677 371</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**5 072 497**

**5 417 124**

**Not 3**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	120 890 417	120 890 417
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 890 417</b>	<b>120 890 417</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-21 548 518	-19 871 147
Årets avskrivningar enligt plan	-1 677 371	-1 677 371
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-23 225 889</b>	<b>-21 548 518</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**97 664 529**

**99 341 899**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	700 000	700 000
--	---------	---------

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	106 509 000	103 514 000
Taxeringsvärde mark	29 665 000	27 533 000
	<b>136 174 000</b>	<b>131 047 000</b>

*W W*



**Taxeringsvärdets uppdelning**

Bostäder	131 000 000	121 000 000
Lokaler	5 174 000	10 047 000
	<b>136 174 000</b>	<b>131 047 000</b>

**Not 4**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

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

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

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

**Redovisat restvärde vid årets slut**

0 0

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	127 844	117 139
Kabel-TV	87 241	87 150
Bredband	1 020	1 020
Telia	0	2 966
	<b>216 105</b>	<b>208 275</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	6 226 479	408 522	-277 500	6 095 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 093 479</b>	<b>408 522</b>	<b>-277 500</b>	<b>23 962 457</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-912 401	-408 522	802 069	-1 305 948
Årets resultat	1 151 773	1 151 773	-524 569	524 569
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>239 372</b>	<b>743 251</b>	<b>277 500</b>	<b>-781 379</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 332 851</b>	<b>1 151 773</b>	<b>0</b>	<b>23 181 078</b>

*WP WZ*

<b>Not 7</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	6 095 457	5 770 457
Reservering enligt stadgar	408 522	325 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-277 500	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 226 479</b>	<b>6 095 457</b>

<b>Not 8</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Medlemmarnas reparationsfond</b>		
Vid årets början	126 454	132 414
lanspråktagande	-17 464	-5 960
<b>Vid årets slut</b>	<b>108 990</b>	<b>126 454</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	
Stadshypotek AB	2,770 %	16 558 000	16 558 000	2015-12-01
Stadshypotek AB	3,550 %	16 558 000	16 558 000	2014-10-30
Stadshypotek AB	2,790 %	15 319 839	15 553 136	2016-03-01
Stadshypotek AB	2,860 %	16 558 000	16 558 000	2016-12-01
Stadshypotek AB	3,500 %	18 116 404	19 016 336	2015-09-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>83 110 243</b>	<b>84 243 472</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-1 132 344</b>	<b>-1 135 884</b>	
		<b>81 977 899</b>	<b>83 107 588</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 448 523 kr.

<b>Not 10</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	11 537	27 752
Värme	98 870	100 253
Vatten	40 762	35 656
Sophämtning	0	20 056
Extern revisor	15 000	15 000
Arvoden	55 500	111 150
Sociala avgifter	16 166	34 923
Ränta	200 963	215 403
Mätdata	10 175	0
	<b>448 973</b>	<b>560 193</b>

*Handwritten initials: "H" and "WJ"*

LUND den 28 / 4 2014



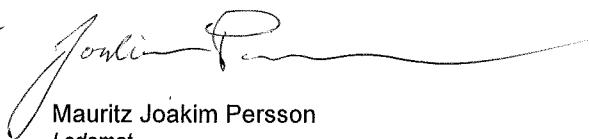
Maria Karin Hedberg  
Ledamot



Gabi Ulrika Limbach  
Ledamot



Frank Uno Nyman  
Ledamot



Mauritz Joakim Persson  
Ledamot



Robert Victors Standéus  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2014



Helen Isaksson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bonifacius, org.nr 716439-7106

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bonifacius för år 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bonifacius för 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Lund den 29 april 2014

Ernst & Young AB



Helen Isaksson  
Auktoriserad revisor

### **Bilaga 1: Motion från Per Strandberg om laddstolpar**

*Jag anser att Brf Bonifacius proaktivt skall agera för att vidmakthålla ett högt anseende/attraktionskraft för potentiella köpare/bostadsrättsinnehavare. ! Framförallt med tanke på kommande, närliggande, arbetsplatser som MAXIV och ESS där anställda mycket väl skulle kunna tänka sig att skaffa bostad på Brf Bonifacius är det viktigt att dessa ser föreningen som attraktiv och med ett uttalat miljötänkande.*

*Min motion gäller uppförandet/reserverandet av ett antal parkeringar utrustade med laddstolpar (företrädesvis på 16A) för laddning av elbilar/ plugin-hybrider. Naturligtvis reserverade för denna typ av bilmodeller. !*

*Denna typ av bilmodeller är på stark frammarsch. Jag talade nyligen med en säljare av ett specifikt fabrikat och den modellen är den bäst säljande el/elhybrid/plugin- hybrid/whatever idag. De har hittills sålt 1000+ av den specifika modellen i år och förväntar sig en ytterligare ökning. Dessutom kommer ju nya modeller av olika fabrikat med täta mellanrum. Det är helt enkelt framtidens bilmodeller.*

*Med tanke på att området som helhet (Bonifacius/Djingsis) har en uttalad miljöprofil, samt att tillgång till laddstolpar vore ett relativt tungt vägande argument för en potentiell köpare yrkar jag på att min motion bifalles. !*

*Vänliga hälsningar, Per Strandberg*

### **Styrelsens svar**

Styrelsen ser i grunden positivt på förslaget om att införa laddstolpar på vissa parkeringsplatser inom föreningen. Det visar på framsynthet, det underlättar för innehavare av miljövänliga fordon och till viss del stärker det också attraktionsvärdet i föreningen som sådan.

Det finns emellertid flera aspekter som behöver utredas grundligt innan ett beslut om detta kan tas. I dagsläget är det förhållandevis dyrt med laddstolpar. Det måste förstas kopplas in ström och vi måste hitta en teknisk lösning som gör att vi kan debitera rätt person för den el som används. Konsekvensen av att reservera ett antal parkeringsplatser för elbilar blir att det finns färre kvar för övriga bilar. Redan idag har vi en hög beläggning på alla parkeringsplatser så en minskning av dessa kan innebära ökade svårigheter att hitta lediga platser. Ett alternativ är att undersöka om vi kan anlägga helt nya parkeringsplatser på något eller några av de grönområden som finns i anslutning till våra parkeringar. Nackdelen med detta är att vi då minskar föreningens samlade grönytor samt att det medför stora investeringskostnader för oss. Ett tredje alternativ är att inreda något eller några garage med laddningsstationer. Dessa garage kan sedan hyras ut till elbilsägare mot en extrakostnad jämfört med de ordinarie garagen. Vad som är en rimlig kostnad för detta samt hur den minskade andelen av vanliga garage påverkar beläggningen på uteparkeringarna måste också undersökas.

Då det faktiska behovet av de föreslagna laddstolparna är litet just nu och förslaget snarast är av karaktären långsiktig förbättring, så **föreslår styrelsen att vi bordlägger frågan för vidare utredning**. Målsättningen är att återkomma med ett förslag till nästa ordinarie föreningsstämma år 2015.

## **Bilaga 2: Motion från Marija Sredojevic gällande parkeringsplatser**

*Det är svårt att hitta ledig plats i norra delen. Önskar att jag hade en och samma p-plats dvs att de var markerade. Mitt förslag är att varje lägenhet har en tillhörande p-plats nära bostaden. Den andra p-plats som man får lov att disponera kan vara som hittills, fritt i mån av plats.*

*Mitt andra förslag är att riva några garagelängor och bygga carport istället. Garage finns tomma (vet ej hur många). Det innebär viss kostnad, men det är kanske fler som är villiga att betala för carport. Det är praktiskt och bekvämt. Carport skyddar mot både sol och frost. Hoppas i alla fall att ni kan titta på det.*

### **Styrelsens svar**

*Förslag 1.* Marija förelår att alla lägenheter ska ha en reserverad p-plats utomhus och en extra i mån av plats. Styrelsen förstår att många skulle tycka det vore praktiskt med en egen parkeringsplats, men vi har inte utomhusparkeringar så att det räcker till alla lägenheter. Vår uppfattning är att föreningens p-platser endast i undantagsfall varit helt upptagna. Det finns som regel alltid tillgång till en ledig plats någonstans i området. Det är mycket dyrt att asfaltera och anlägga p-platser, och styrelsen vill ogärna upplåta mer grönyta till parkeringar än vad vi redan gör.

*Förslag 2.* Marija föreslår att vi river några garagelängor och bygger carportar där istället. Styrelsens bedömning är att det inte skulle bli mer än marginellt fler platser om garagen revs och ersattes av carportar eftersom garageplatserna är rätt smala. En möjlig effekt skulle dock vara att carportarna skulle utnyttjas bättre än garagen eftersom en del hyresgäster inte alltid ställer in sin bil i garaget och då tar upp en annars ledig parkeringsplats.

För den som alltid önskar ställa sin bil på samma plats finns möjligheten att hyra en garageplats. I dagsläget finns det sex lediga garageplatser att tillgå.

**Styrelsens yrkar på avslag för motionen.**

# STADGAR

## för Bostadsrättsföreningen Bonifacius

organisationsnummer 716439-7106

### OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

### FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Över- och underskott
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

### STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisorernas sammansättning
- 34 § Avgivande av revisionsberättelse

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Komplement
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Tillbyggnad
- 43 § Ombyggnad

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsuthyrning
- 48 § Inneboende

### FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

### ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Upplösning, likvidation mm
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bonifacius.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

### 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

### 5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### 6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

### 8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

### 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

### 10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

### 11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning,



plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång.

### 13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

### 14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

### 17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

### 19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

#### 20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

#### 21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

#### 22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

#### 23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

### STYRELSE OCH REVISION

#### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

#### 25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

#### 26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

#### 27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

#### 28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

#### 29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

#### 30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter

- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

### 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja en revisor och en suppleant. Revisorer och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### 34 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även balkong, mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för

att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt

- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringlocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten, gas, värme och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare
- värmeåtervinningsaggregat inklusive service och underhåll

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt inredning
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

- avstängningsventiler;
- bostadsrättshavaren svarar för reparation och underhåll av plank uppförda i anslutning till radhusen
- Föreningen svarar för gaspannorna i såväl lägenhet som radhus.
- Föreningen svara för carport och avskiljande nätvägg i förråd och carport.

Föreningen svarar för tätningslistor.

#### 36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

#### 37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

#### 38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

#### 39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

#### 40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

#### 41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### 42 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

#### 43 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
  2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
  3. annan väsentlig förändring av lägenheten
- Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

#### 44 § Användning av bostadsrätten

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

#### 45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompiment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### 46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

#### 47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### 48 § Inneboende

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

### FÖRVERKANDE

#### 49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. 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
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

#### 50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

#### 51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

#### 52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

### ÖVRIGT

#### 53 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

#### 54 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

#### 55 § Upplösning, likvidation mm.

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### 56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och

annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande förenings-

stämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

---

SBC / 2008-10-06

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

Lund den.....

och

.....

Lund den.....

Bostadsrättsföreningen Bonifacius