

# **ÅRSREDOVISNING**

## **FÖR BRF BONIFACIUS**

### **verksamhetsåret 2011 .**



**Denna redovisning tillhandahålls 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.  
Den kan behövas 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 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.

## 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 Urdavägen, 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 nationalparken Dalby hage, 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, Universitetet i Lund samt ett stort antal företag som Ericsson, Gambro, Axis m.fl. Det nybildade Medicon Village blir ett viktigt forskningskluster och Ideon Gateway är nu stadens högsta byggnad som kommer att rymma såväl företag som hotell när allt står klart i oktober 2012.

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 Sony Ericsson kommer kvarteret Solbjer att växa fram inom något år. Byggstarten är dock ännu inte fastställd. Ytterligare norrut, invid motorvägen, har arbete påbörjats. Max IV, en anläggning för materialforskning med hjälp av synkrotronljus, som beräknas vara klar att tas i drift år 2015.

I direkt anslutning till Max IV byggs också neutronforskningsanläggningen ESS. Byggstarten för den är beräknad till år 2013 och driftstarten är satt till år 2019. De båda anläggningarna, vars totalkostnad beräknats till ca 18 miljarder kr kommer tillsammans med infrastrukturlösningar och nybyggande i Lunds nordöstra delar att ha en positiv inverkan på arbetsmarknaden i Lund och regionen i övrigt. Sammanfattningsvis blir det en helt ny stadsdel som växer fram i anslutning till oss, där vår förening kommer att ligga attraktivt placerat som en grön oas söder på dess 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 trivsamt, intim gatumiljö med lugna och insynsskyddade gårdar och

FF

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 Brunnsnäs 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 "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 om 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 10-årig ekonomiprognos. 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 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.

Styrelsen kan bland annat redovisa följande ekonomiska åtgärder under verksamhetsåret 2011.

- avsättning till föreningens reparationsfond med 650 000 kr.
- amortering av föreningens lån med 1 065 512 kr
- fastighetsskatt med 250 200 kr.
- avskrivningar med totalt 1 725 794 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 omsätts jämnt över en femårsperiod. Under flera år har marknadsräntorna varit låga. En allmän bedömning är att räntorna på sikt kommer att stiga, men det finns en betydande osäkerhet när det gäller tidpunkten för höjningen och storleken på höjningen. Beroende på ränteläget arbetar styrelsen för att anpassa löptider så att föreningens genomsnittliga räntekostnad blir så låg som möjligt.

Föreningens lån har amorterats med 1 065 512 kr eller drygt 1,0 % under 2011.

Föreningens lånebild i helhet ser ut som följer, 2011-12-31.

Stadshypotek bundet lån t o m 2012-03-01 om 15 771 495 kr, räntesats 3,27%  
Stadshypotek bundet lån t o m 2012-12-01 om 16 558 000 kr, räntesats 3,74%  
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 19 916 268 kr, räntesats 3,5%

Summa lån: 85 361 763 kr

Räntekostnader under 2010: 3 081 842 kr



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bonifacius

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### 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 försäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är gas.

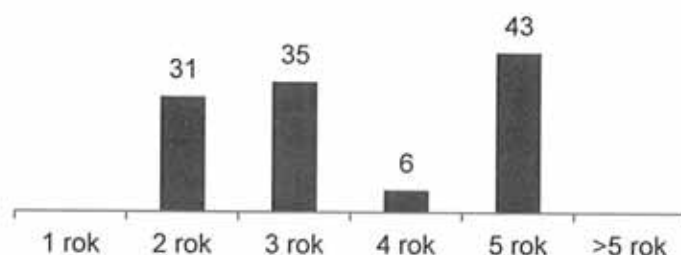
Fastighetens värdeår är 1997.

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:



RJ

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

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

### 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 11 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Karin Hedberg	Ordförande
Ulf Michael Bergman	Ledamot
Robert Victors Standéus	Ledamot
Frank Uno Nyman	Ledamot
Karl Jörgen Norén	Ledamot

Per-Henrik Andersen	Suppleant
Elin Jessica Göransson	Suppleant
Nils Sune Ingemar Öst	Suppleant
Jenny Ulrika Gunnerud	Suppleant

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Maria Karin Hedberg

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Richard Johnsson

Aukt. revisor

Ernst & Young AB



## Valberedning

Lars-Erik Edholm  
Joakim Persson  
Emma Rosenkvist

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-31.

## Fastighetens status

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

Planerade åtgärder enligt föregående års årsredovisning som genomförts under 2011:

- Styrssystem för Lusthus och bastu.
- Anpassning av lekyta utanför lusthuset.
- Underhåll av plattanläggningar.
- Beskrining av läplanteringar.
- Lusthuset och bastudelens entré har byggts om.

Under år 2011 har diverse markarbeten och asfaltering har genomförts i föreningen. Inventering och åtgärder har vidtagits avseende akuta problem med vindskivor och underhållsmålning.

Inhämtning av offerter avseende underhållsplan har skett.

Föreningens hemsida är uppdaterad och vi har nu även en blogg.

Besiktning av gaspannor har genomförts av Lunds Energi.

Tester genomförda med fasadspolning mot alger.

Föreningen har lämnat yttrande till kommunen avseende Östra Torn 27:2 (kvarteret Solbjer).

Styrelsen har identifierat och omhändertagit övergivna cyklar inom föreningen.

Arbetsgrupper för bredband/tv och föreningsstadgar tillsatta.

Samtliga styrelseledamöter har deltagit i kurs anordnad av SBC i Malmö.

Ovk-besiktningar avseende ventilation genomförda i mars 2011 samt stickprovsvisa fuktmätningar av Anticimex.

Utbildning riktad till styrelsen genomförd av Gaseres avseende gaspannor, funktion och felsökning, genomförd i mars 2011.

Initierat och startat Källsortering med start 4 april 2011.

Den 14 april beslutade styrelsen inhämta offerter avseende individuell vattenavläsning, utbyte av vattenmätare med individuell debitering beträffande såväl radhusen som lägenheterna. Den 28 september beslutade styrelsen anta lämnad offert från Inergi AB.

Beslut 28 september att byta skarvkontakter och kontrollera offeranoder i radhusens gaspannor.

Beslut 28 september avseende inventering av föreningens kanaler för kablage.

Beslut 26 oktober avseende höjning av garagehyrorna med 1,2% fr.o.m. januari 2012.





Beslut 14 december om att anta offert från Com Hem efter inhämtande av utvärdering av offerter avseende gruppavtal för bredband, tv och telefoni.

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

Att fatta beslut om framtagning av en långsiktig underhållsplan som innefattar underhåll av såväl byggnader som mark.

Att påbörja arbetet enligt den kommande underhållsplanen.

Genomförande av tidigare beslutad inventering av grönområden med efterföljande åtgärder.

Att ytterligare förbättra den anpassning av lekytan utanför lusthuset som genomfördes under 2011 genom förlängning av häcken vid Lusthuset.



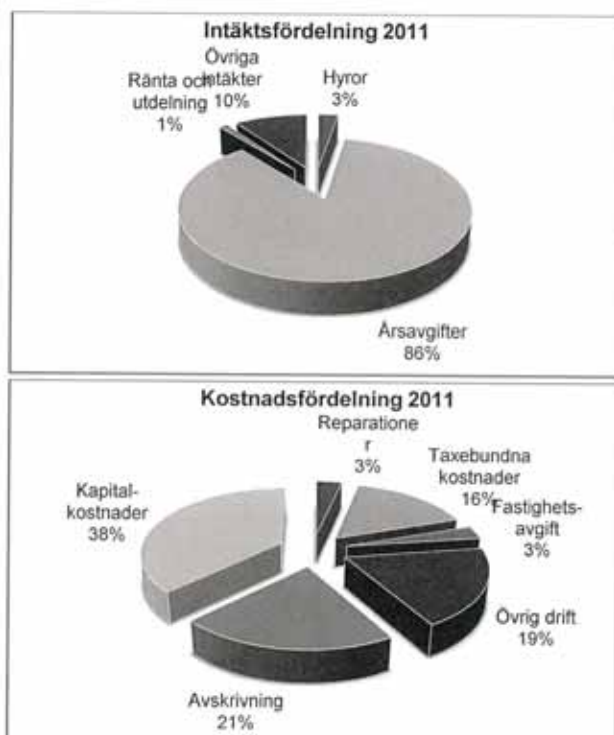
### Föreningens ekonomi

Garagehyrorna har också höjts med 1,2% efter ha varit oförändrade sedan föreningen bildades.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-01-01 med 1,20 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11258 kvm bostäder och 1508 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	675	667	659	651
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 582	7 676	7 754	7 825
Elkostnad/kvm totalyta	12	12	10	12
Värmekostnad/kvm totalyta	54	57	56	49
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	18	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	241	217	221	284

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	581 540
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-
	1 237 488
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-325 000
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-980 948</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-980 948**

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

RJ

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER		2011	2010
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 834 297	7 741 846
Övriga rörelseintäkter		869 212	846 893
		<u>8 703 509</u>	<u>8 588 739</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-848 214	-559 097
Reparationer		-282 000	-168 773
Periodiskt underhåll		0	175 000
Taxebundna kostnader		-1 322 998	-1 362 259
Övriga driftskostnader		-243 470	-234 822
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-250 200	-247 325
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-231 786	-216 036
Personalkostnader		-239 079	-227 754
Avskrivningar		-1 725 794	-1 743 599
		<u>-5 143 542</u>	<u>-4 584 665</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 559 967</b>	<b>4 004 073</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		94 486	12 725
Räntekostnader		-3 081 842	-2 774 625
Räntebidrag		8 929	156 867
		<u>-2 978 427</u>	<u>-2 605 033</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>581 540</b>	<b>1 399 040</b>

FL

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	101 019 270	102 665 162
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<u>101 019 270</u>	<u>102 665 162</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>101 019 270</b>	<b>102 665 162</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattefordringar		22 545	25 420
Övriga fordringar		21 452	17 205
Förutbetalda kostnader	Not 5	143 362	137 418
Upplupna räntebidrag		0	10 750
		<u>187 359</u>	<u>190 793</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		6 300 287	1 206 388
SBC klientmedel i SHB		2 059 022	6 018 838
		<u>8 359 309</u>	<u>7 225 226</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 546 668</b>	<b>7 416 019</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 565 938</b>	<b>110 081 180</b>

FL

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Not 6</b>		
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	<b>Not 7</b>	5 770 457	5 120 457
		<u>23 637 457</u>	<u>22 987 457</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 562 489	-2 311 529
Årets resultat		581 540	1 399 040
		<u>-980 948</u>	<u>-912 489</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 656 509</b>	<b>22 074 968</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Medlemmarnas reparationsfond	<b>Not 8</b>	132 414	137 682
		<u>132 414</u>	<u>137 682</u>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>Not 9</b>	84 296 251	85 737 443
		<u>84 296 251</u>	<u>85 737 443</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	<b>Not 9</b>	1 065 512	689 832
Leverantörsskulder		195 145	266 125
Övriga kortfristiga skulder		3 925	0
Upplupna kostnader	<b>Not 10</b>	560 028	556 681
Förutbetalda avgifter och hyror		656 154	618 449
		<u>2 480 764</u>	<u>2 131 087</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>109 565 938</b>	<b>110 081 180</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	<b>Not 9</b>	97 245 000	97 245 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

FF

## 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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
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	2011	2010
<b>ÅRSVAGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	7 603 647	7 513 296
Hysesintäkter	230 650	228 550
	<b>7 834 297</b>	<b>7 741 846</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	422 573	375 577
Fastighetsskötsel enl beställn	20 400	9 204
Fastighetsskötsel gård beställ	109 963	13 950
Snöröjning/sandning	65 057	112 133
Städning enligt beställning	6 250	7 838
Sotning	174 366	855
Serviceavtal	22 787	9 287
Förbrukningsmateriel	26 818	28 133
Störningsjour och larm	0	964
Fordon	0	1 157
	<b>848 214</b>	<b>559 097</b>

*Pf*

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	16 820	0
Gemensamma utrymmen	18 144	1 806
Sophantering/återvinning	516	0
Lås	4 246	13 192
VVS	70 560	7 194
Värmeanläggning/undercentral	39 889	62 124
Ventilation	60 105	53 884
Elinstallationer	5 526	2 510
Bredband	0	13 750
Tak	4 529	0
Fasad	0	3 785
Balkonger/altaner	0	4 725
Mark/gård/utemiljö	0	5 803
Garage/parkering	48 163	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 643	0
Vattenskada	6 859	0
	<b>282 000</b>	<b>168 773</b>

**Periodiskt underhåll**

Fönster	0	-175 000
	<b>0</b>	<b>-175 000</b>

**Taxebundna kostnader**

El	152 480	153 837
Värme	684 979	724 213
Vatten	228 244	222 119
Sophämtning/renhållning	248 043	262 090
Grovsopor	9 253	0
	<b>1 322 998</b>	<b>1 362 259</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	113 496	111 675
Kabel-TV	125 579	118 456
Bredband	4 395	4 691
	<b>243 470</b>	<b>234 822</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

250 200                      247 325

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	3 025	4 750
Medlemsinformation	0	4 605
Tele och datakommunikation	24 052	20 806
Inkassering avgift/hyra	2 250	0
Revisionsarvode extern revisor	36 750	28 000
Föreningskostnader	21 891	7 065
Styrelseomkostnader	1 576	92
Fritids och Trivselkostnader	144	139
Förvaltningsarvode	118 423	115 280
Förvaltningsarvoden övriga	7 376	5 500
Administration	9 080	12 233
Konsultarvode	0	10 346
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 220	7 220
	<b>231 786</b>	<b>216 036</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft anställd personal

*RJ*



**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	177 388	85 000
Löner	10 000	106 575
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	3 727	2 621
Sociala kostnader	47 215	33 558
Övriga personalkostnader	750	0
	<b>239 079</b>	<b>227 754</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	1 390 480	1 390 480
Förbättringar	333 183	353 119
Markanläggning	2 131	0
	<b>1 725 794</b>	<b>1 743 599</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** 5 143 542 4 584 665

**Not 3** 2011-12-31 2010-12-31

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	120 810 514	113 628 092
Nyanskaffningar	79 903	7 182 423
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 890 417</b>	<b>120 810 514</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-18 145 353	-16 401 754
Årets avskrivningar enligt plan	-1 725 794	-1 743 599
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-19 871 147</b>	<b>-18 145 353</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** 101 019 270 102 665 162

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

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	103 514 000	103 514 000
Taxeringsvärde mark	27 533 000	27 533 000
	<b>131 047 000</b>	<b>131 047 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	10 047 000	10 047 000
	<b>131 047 000</b>	<b>131 047 000</b>

**Not 4** 2011-12-31 2010-12-31

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	250 500	250 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>250 500</b>	<b>250 500</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-250 500	-250 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-250 500</b>	<b>-250 500</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut** 0 0

*FJ*

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Anticimex	34 940	34 940
Länsförsäkringar	75 473	70 451
ComHem	31 929	31 007
Bredband	1 020	1 020
	<b>143 362</b>	<b>137 418</b>

**Not 6**  
**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman 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 enligt not nedan	5 770 457	325 000	325 000	5 120 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 637 457</b>	<b>325 000</b>	<b>325 000</b>	<b>22 987 457</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 562 489	-325 000	1 074 040	-2 311 529
Årets resultat	581 540	581 540	-1 399 040	1 399 040
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-980 948</b>	<b>256 540</b>	<b>-325 000</b>	<b>-912 489</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 656 509</b>	<b>581 540</b>	<b>0</b>	<b>22 074 968</b>

Not 7	2011	2010
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	5 120 457	5 295 457
Reservering enligt stadgar	325 000	325 000
Reservering enligt stämmobeslut	325 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-500 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 770 457</b>	<b>5 120 457</b>

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
<b>Medlemmarnas reparationsfond</b>		
Vid årets början	137 682	153 848
lanspråktagande	-5 268	-16 166
<b>Vid årets slut</b>	<b>132 414</b>	<b>137 682</b>



<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
Stadshypotek AB	3,490 %	16 558 000	16 558 000	2013-12-10
Stadshypotek AB	3,740 %	16 558 000	16 558 000	2012-12-01
Stadshypotek AB	3,270 %	15 771 495	15 937 075	2012-03-01
Stadshypotek AB	3,550 %	16 558 000	16 558 000	2014-10-30
Stadshypotek AB	3,500 %	19 916 268	20 816 200	2015-09-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>85 361 763</b>	<b>86 427 275</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-1 065 512</b>	<b>-689 832</b>	
		<b>84 296 251</b>	<b>85 737 443</b>	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 034 203 Kr.

*FX*

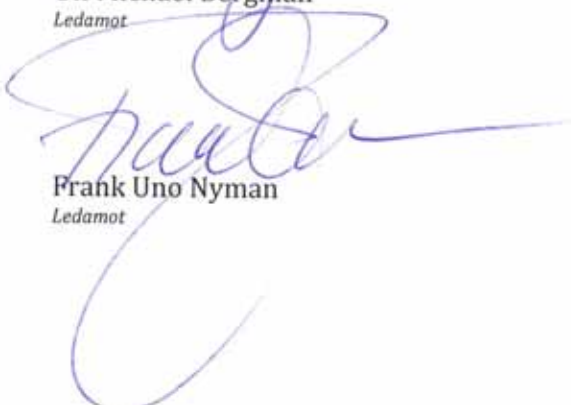
Not 10	2011-12-31	2010-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Fastsköts entrepr	39 863	34 290
El	42 558	44 200
Värme	85 588	95 682
Vatten	42 564	37 500
Sophämtning	20 734	19 474
Extern revisor	16 000	15 500
Arvoden	58 500	31 500
Sociala avgifter	17 878	9 897
Ränta	235 809	245 604
Bankkostnad	534	534
Trädgårdsteamet	0	22 500
	<b>560 028</b>	<b>556 681</b>

LUND den 29 / 4 2012

  
Maria Karin Hedberg  
Ordförande

  
Ulf Michael Bergman  
Ledamot

  
Jenny Ulrika Gunnerud  
Suppleant

  
Frank Uno Nyman  
Ledamot

  
Robert Victors Standéus  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2012

  
Richard Johnsson  
Aukt. revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Bonifacius för år 2011.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bonifacius för år 2011.

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Lund den 30 april 2012



Richard Johnsson  
Auktoriserad revisor

## Proposition inför Brf Bonifacius föreningsstämma 2012.

### **Arvodering av styrelsemedlemmar och suppleanter.**

Arvodering sker idag till styrelsemedlemmar och suppleanter enligt följande:

Efter varje protokollfört styrelsemöte utgår arvode till närvarande ledamöter och suppleanter med 500 kr per person. Ordförande och sekreterare erhåller 1000 kr.

Timersättning utgår även för nedlagd arbetstid med 150 kr per timme. Till övervägande del är det ersättning för arbete med anlitade entreprenörer som Trädgårdsteamet men även ersättningar av mindre omfattning för arbete med upphandling av bredband/tv/telefoni, gemensamhetslokalen, garageuthyrning och arbete med föreningsstadgar.

### **Förslag**

Arvodering för deltagande i protokollförda styrelsemöten höjs till 600 kr respektive 1200 kr och uppräknas därefter årsvis efter konsumentprisindex. Möjligheten för Styrelsen att vid behov kunna arvoda för nedlagd arbetstid behålls men ersättningen med 150 kr per timme föreslås vara oförändrad.

### **Bakgrund**

Ersättningsnivån har varit densamma sedan föreningsstämman 13 maj 2001.

Sedan Åke Persson lämnat styrelsearbetet och inte längre är anställd som vicevärd har arbetsbördan ökat väsentligt för styrelsen. Den totala kostnad som föreningen nu anslår till förvaltning och till styrelsen understiger dock de kostnader som tidigare utgick till vicevärden.

### **Motivering**

Det är ofta svårt att rekrytera och behålla föreningsmedlemmar för styrelsearbete. En höjning av arvoderingen, som legat på oförändrad nivå under flera år, kan underlätta vid rekryteringen av styrelseledamöter och ordföranden.

För styrelsen



Maria Hedberg  
ordförande

Lund 2012-04-22

I

Motion

1.

till BRF Bonifacius  
Styrelsen

Angående

städning av entréer i föreningens  
flerbostadshus.

Då jag flyttade till BRF Bonifacius för drygt 6 år sedan fick jag veta att varje bostadsrätts-ägare en gång varje månad skulle städa entrén som leder in till lägenhetsdörrarna. Man skulle alltså skiftas om så att entrén städades varje vecka. Då jag kom fanns också en prydlig "turlista" uppsatt med namn på dem som skulle städa och nummer på den vecka vederbörande förväntades städa. (Sådane listor finns för-ännu i många entréer.)

Nu undrar jag:

Står det i stadgarna att de boende ska städa entréerna?

Eller har detta överenskommits mellan dåvarande bostadsrätts-ägare för en hel del år sedan?

I  
2 Jag vet inte bakgrunden, men jag antar, att en motion med åtföljande bifall krävs för en eventuell ändring.

Ett problem är nämligen att flera av de nuvarande bostadsrättsägarna har hunnit bli till åldern komna och fått sjukdomar eller kroppsskador, som gör det mycket fysiskt påfrestande att städa grovutrymmen som entréer.

[För min del har jag numera starkt nersatt lungfunktion (50-60% av det normala för en kvinna i min ålder - och inte p.g.a. rökning.). Därutöver en kronisk höftmuskelinflammation och en svårt skadad fot.]

Det finns, förutom sjuka / skadade också småbarnsföräldrar med krävande arbete, som finner den återkommande städningsplikten bekymmersam.

Därför föreslår jag i denna motion till styrelsen för BRF Bonifacius att någon (t.ex. inom styrelsen) undersöker



I  
3 Vad det skulle kosta att anlita  
en städare eller vaktmästare  
som skulle städa entréerna  
i flerbostadshuset.

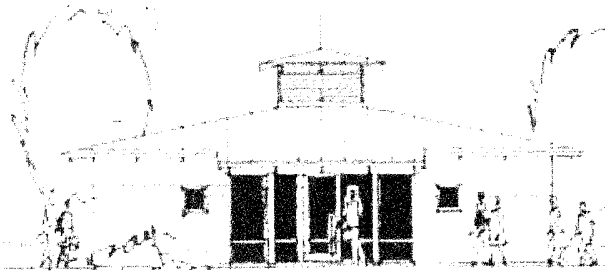
Om kostnaden inte synes bli  
oöverkomlig föreslår jag som  
följdåtgärd enligt samma  
motion att en förändring sker  
så att städare eller vakt-  
mästare i fortsättningsen städar  
entréerna. (Kanske räcker det  
att städa varannan vecka, om  
det görs regelbundet?)

Lund den 11 mars 2012

  
Ylva Frank

(Tel. 046-151541)

I liongränden 121  
22472 Lund



## **Bostadsrättsföreningen Bonifacius**

Styrelsen

Illiongränden 151, 224 72 Lund,

Tel. kontor 046 - 211 86 26.

E-post: styrelse@bonifacius.se

<http://www.bonifacius.se>

Styrelsen svar på motion nr 1, "Angående städning av entréer i föreningens flerbostadshus" från Ylva Frank

I sin motion yrkar Ylva Frank att styrelsen skall undersöka kostnaderna för städning och om dessa inte är oöverkomliga, tillse att städning genomförs av städare eller vaktmästare.

Styrelsen har beslutat att avslå denna motion. Vid årsstämman 2000 togs ett formellt beslut att bostadsrättsinnehavarna i flerbostadshusen skall ombesörja städning i trapphusen och att radhusägarna som kompensation skall ombesörja underhåll på de staket som finns uppsatta på radhusens baksidor. Kostnaden för städning av trapphusen kan inte tas av föreningen om inte radhusägarna på något sätt kompenseras för denna gemensamma kostnad. Av detta skäl yrkar styrelsen att denna motion avslås.

Lund 2012-05-03

Maria Hedberg

II

Motion

I

Till BRF Bonifacius  
Styrelsen

Angående

lokal att hyra för övernattande  
gäster till boende i BRF Bonifacius.

Då det vid vissa årstider eller högtider (t.ex. jul, semesterbid, familjehögtidsdagar) kan hända att en familj i föreningen önskar bjuda in till släkt- eller vänkräff, men inte har tillräckligt utrymme för alla att övernattna, skulle det vara värdefullt om föreningen hade en övernattningslägenhet, som de boende kunde boha och hyra.

Därför föreslår jag i denna motion till styrelsen för BRF Bonifacius att det undersöks om någon lokal finns som är lämplig eller skulle kunna göras lämplig för ändamålet.

(Om sådan lokal finns och intresset är stort skulle kanske "hyran" för gästlägenhet bl.a. kunna täcka kostnad för den städning av entréen i flerbostadshuset,

II

2

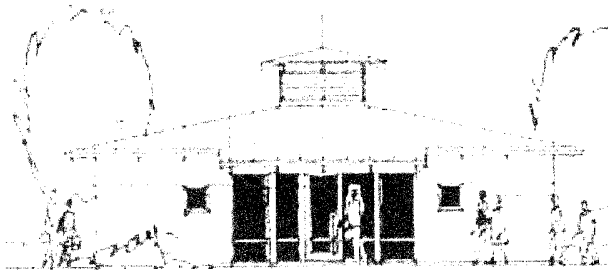
Som jag har föreslagit i en  
annan motion av den 11-mars  
2012.

Lund den 11 mars 2012

Ulva Frank

Ulva Frank

(Tel. 046-151541) Illiongränden 121  
22472 Lund



## **Bostadsrättsföreningen Bonifacius**

Styrelsen

Illiongränden 151, 224 72 Lund,

Tel. kontor 046 - 211 86 26.

E-post: [styrelse@bonifacius.se](mailto:styrelse@bonifacius.se)

<http://www.bonifacius.se>

Styrelsen svar på motion nr 2, "Angående lokal att hyra för övernattande gäster till boende i BRF Bonifacius" från Ylva Frank

I sin motion yrkar Ylva Frank att styrelsen skall undersöka om någon lämplig lokal redan finns i området som kan omvandlas till övernattningslägenhet eller om någon annan lokal kan göras lämplig för detta ändamål.

Styrelsen har beslutat att ställa sig bakom motionen och bifaller denna. Styrelsen kommer att utreda frågan om övernattningslägenhet.

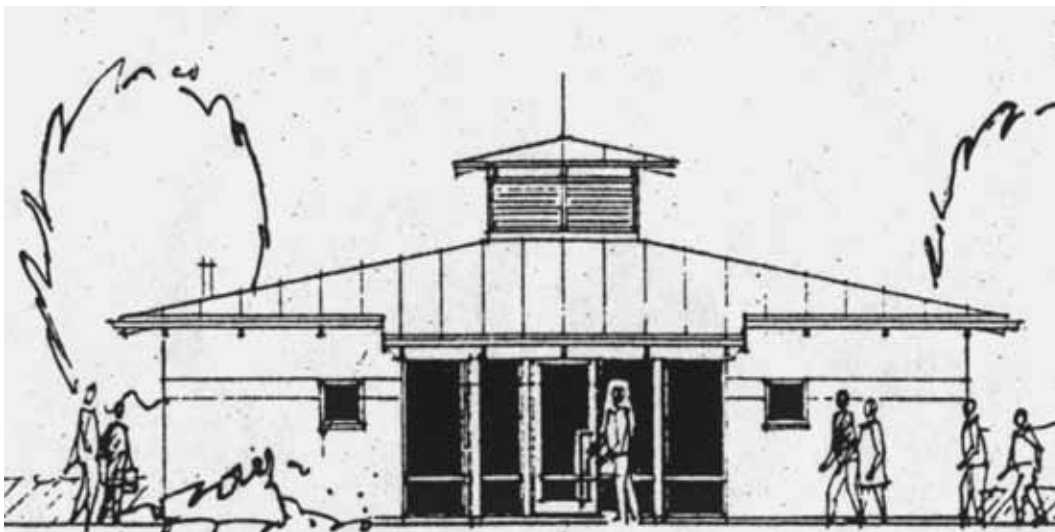
Lund 2012-05-03

Maria Hedberg

**Tillhör lägenheten.**

# **VEM ANSVARAR FÖR VAD, I MIN BOSTADSRÄTT?**

**UTGIVEN AV STYRELSEN I  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
BONIFACIUS  
I LUND.  
2012-05-27**



## **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 biläggs 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 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 ekonomisk 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.

*Självständighet* innebär att varje bostadsrättsinnehavare 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 och till vem man vill förutsatt att styrelsen beviljar

köparen inträde som medlem. Det är inte möjligt att äga en bostadsrätt i föreningen utan att vara medlem.

### **Avgifter i en bostadsrättsförening.**

#### ***Insatsen***

Betalas till bostadsrättsföreningen då bostadsrätten upplåts och motsvarar inte ett fysiskt värde. Köparen betalar för **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 driftskostnader. 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 vråkas 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 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.

#### ***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 överläts 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.

Observera att köpet inte vinner laga kraft förrän köparen beviljats medlemskap i Bonifacius. Därför är det synnerligen viktigt att köparen ansöker om medlemskap. 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.

### **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 inte längre. Fonden kommer efterhand att upplösas.

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

### **Ordningsföreskrifter.**

En bostadsrättsinnehavare måste följa föreningens ordningsföreskrifter. I övrigt ställs samma krav som på en hyresgäst. Ordningsföreskrifter kan vid behov utfärdas av styrelsen och grundas på föreningens intresse.

### ***Uthyrning i andra hand.***

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 styrelse har det formella ansvaret, är Du tillsammans med de andra medlemmarna ändå gemensamt ansvarig för föreningens egendom, dess drift och underhåll. Om Du engagerar Dig i föreningens arbete kommer den att fungera bättre eftersom fler bidrar till 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 innebär både ett antal rättigheter och ett antal skyldigheter. Dessa finner Du i ovan nämnda lagtexter.

Rättigheter består till exempel i att

- tillsätta eller avsätta styrelse, revisor och valberedning,
- ha en röst, också via ombud, vid föreningsstämman där frågor avgörs,
- kunna väcka talan i tingsrätt mot beslut fattade av föreningsstämman,
- 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,
- följa föreningens stadgar och övriga regler,
- ge tillträde till lägenheten för reparation och inspektion,
- godta reparation/ändring av lägenheten när föreningen så beslutat,
- 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. Styrelsen informerar medlemmarna om tidpunkt för årsstämman samt skickar ut kallelse. 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*. Styrelsen informerar medlemmarna om när motionen skall lämnas in.

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 bifalls eller avslås. Motionen behandlas sedan på stämman. De som är röstberättigade vid stämman röstar sedan om huruvida motionen skall bifallas eller avslås.

Om motionen bifalls 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*.

Observera att föreningsstämman inte kan besluta i en fråga som inte föranmälts som en motion eller som en 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 skäl till extra föreningsstämma framgå, vilka medlemmar (>1/10 av samtliga) som kallar och 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.

### **Underhållsskyldighet i en bostadsrätt.**

Bostadsrättsinnehavaren skall svara för det inre underhållet av själva lägenheten t ex målning, tapetsering och underhåll av utrustning (se tabellen 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.

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.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att låta företrädare för föreningen få tillträde till lägenheten.

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

Föreningen ska svara för det yttre underhållet av bland annat fasader, entréer och övriga gemensamhetsutrymmen.

I tabellen som följer på nästa sida 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.

## VEM ANSVARAR FÖR VAD I MIN BOSTADSRÄTT?

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.

### 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.		*	
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.

### 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.
Rensning 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.		*	

Byggdelen/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.

Inredningssnickerier.		*	
Hatthylla		*	
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning.		*	
Invändiga trappor i lägenhet.		*	
Entréhallar i flerfamiljhus, 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. Kontakta styrelsen om det föreligger tveksamhet om ansvarsområdet.

Ansvar innebär att markområdet underhålls kontinuerligt så gräsmattor, rabatter och övrig växtlighet klipps och ansas samt att förekommande ogräs tas bort. Ansvarsområdet skall vårdas så att helhetsbilden och karaktären inom bostadsområdet behålls.

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. Bostadsrättsinnehavaren svarar för samtliga kostnader i samband med en bygglovsansökan. Observera att det inte är tillåtet att göra infästningar eller andra ingrepp på husfasaderna utan styrelsens tillstånd. Detsamma gäller för växtlighet, ingen växtlighet får planteras så att denna växer klängande eller är 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.



## 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 förbrukar mer el och får minskad eller utebliven effekt.

För att aggregatet skall fungera klanderfritt skall filter bytas två gånger per år i aggregatet. Dessa filter delas ut av styrelsen men den boende skall själv utföra utbytet.

Till detta bör Du regelbundet (exempelvis fyra gånger per år) rengöra filter och filterfäste genom dammsugning och sköljning. Det är inte fel att göra det oftare. Därigenom höjs boendestandarden genom minskad dammförekomsten i lägenheten. 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 två gånger per år. Se lägenhetsmappen uppslag 4.

Spisfläktens filter och fläkthjul bör också rengöras kontinuerligt, se bruksanvisningen för din köksfläkt hur detta skall göras. I övrigt rengör skorstensfejarmästaren fläktar och kanaler vid kontinuerliga inspektioner.

Bostadsrättsinnehavaren får inte ändra inställningar i ventilationsaggregatet förutom styrning av varvtalet. Luftkanaler får ej ändras eller sättas igen. Har det gjorts otillåten förändring i ventilationsinställningen eller rengöringen ersatts 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 berörd bostadsrättsinnehavare.

I samtliga lägenheter är det mellanläget "\*" eller "2" som normalt skall användas. För att snabbare avlägsna fukt efter duschning eller när många personer gästar bostaden kan ventilationen sättas på max-läge. Den lägsta nivå kan användas vid längre frånvaro från bostaden.

#### Inställningar av ventilationen i flerfamiljshusen

- = Låg ventilation
- \* = Normalläge
- + = Snabbvädring

- Radhusen
- 1 = Låg ventilation
  - 2 = Normalläge.
  - 3 = Snabbvädring

### **Bilaga 3.**

#### ***Säkringar (proppar) till elanläggning.***

För 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:

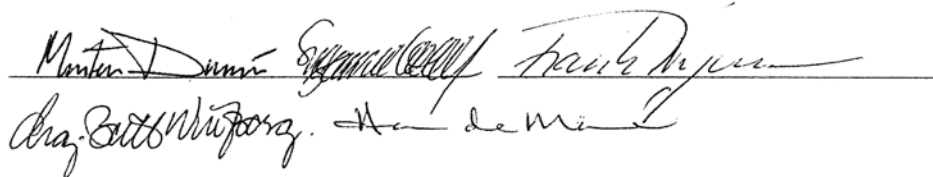
I radhusen finns dessa placerade i särskilt mindre rum belägget på baksidan av gavelradhusens förrådsbyggnader. Din lägenhetsnyckel passar till låset. Säkringarna är placerade direkt under lägenhetens el-mätare. En förteckning finns i skåpen som anger vilken mätare som tillhör Din lägenhet.

I flerfamiljshusen finns de placerade i mittingången 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. En 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.

Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen \_\_\_\_\_  
Bonifacius \_\_\_\_\_

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ~~konstituerande sammanträde den xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ ordinarie föreningsstämma den 21 maj 1996.

  
Mentor Danne, Gunnar Carlsson, Frank Nilsson  
Olav Zetterström, Hans de Meijer

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

AKTIEBOLAGET BOSTADSGARANTI Feb-96 - A

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen \_\_\_\_\_

Bonifacius \_\_\_\_\_

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Lunds kommun \_\_\_\_\_

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före \_\_\_\_\_  
ma j \_\_\_\_\_ månads utgång. Jfr 17 §.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12 \_\_\_\_\_

## 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.

Upplåtelseavgift, 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 årsvinst

### 9 §

Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll <sup>får</sup> <sup>skall</sup> 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 intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Med undantag från första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill 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 besluten.

### 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 §

Utän föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomt rätt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomt rätt.

### 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 för ställningen 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 förflyttna 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 intill 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 begärts 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:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisionsberättelsen.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts 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

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. 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 förte 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 sluten omröstning.  
Vid lika röstetal avgörs val genom lotning, 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 stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, 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.

Utän 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 arvskifte 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 iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Utän hinder av första stycket får också 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.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas 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 §

Ett 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
- svagströmsanläggningar.

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, rökgångar 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 gästar 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 brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

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 iakttä 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 iakttas av dem han svarar för enligt 28 § fjärde stycket.

Gods om 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 återropa avvikelser 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 tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet 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 ohyran 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 iakttas 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 last 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 avflyttning, 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.