

ÅRSREDOVISNING

FÖR BRF BONIFACIUS
verksamhetsåret 2008.



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

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

Denna handling är ett viktigt dokument som skall förvaras väl.

Behövs exempelvis när Du skall sälja eller pantsätta Din lägenhet.

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BONIFACIUS
STYRELSEN
WWW.BONIFACIUS.SE

1. PRESENTATION

1.1 Läge och omgivning

Brf Bonifacius omfattar hela kvarteret Bonifacius och ligger invid gamla Östra Torns bykärna ca 3 km från Lunds centrum. På gång- och cykelvägar tar man sig lätt och snabbt in till stadens hjärta och vill man vara lite bekvämare går det också bra att ta sig ner till centrum med busslinje nr 1 eller busslinjerna 20 och 166 på "Lundalänken" som passerar både nära och ofta. Vidare så finns på bekvämt gångavstånd busshållplats för snabbussar till och från Malmö och till Sturups flygplats.

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

Omgivningarna är gröna med mycket planteringar och alléer - ett slags mellanting mellan stad och land. Strax nordöst om föreningen har kommunen nyligen planterat en "stadsskog" som blir ett tillskott för de boendes rekreation och fritidsaktivitet. Vidare norr om detta område uppförs en ny stadsdel som kommer att innebära den slutliga utformningen av närmiljöns infrastruktur.

Inom en kilometers radie finns ett flertal närbutiker, större livsmedelsaffärer med postservice, banker, restauranger samt ett antal servicebutiker. Vidare så finns flera daghem både kommunala och föräldrakooperativa samt grundskolor med 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 fritidsgårdarna. Invid föreningens södra del finns en vacker kyrka med en aktiv församling som har verksamhet för alla åldrar.

Strax söder om bostadsområdet löper "Hardebergaspåret" som är en gång- och cykelväg vilken leder till intressanta naturpartier som är unika för Skånelandskapet. Utflyktsmål som nationalparken Dalby 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 Astra-Zeneca, Ericsson, Sony-Ericsson, Gambro m fl. som närmaste grannar.

Sony-Ericsson har i nuvarande gjort en stor satsning och koncentration till nybyggd anläggningen invid föreningen. Vidare så har Lunds kommun lagt ett ramprogram för "Brunnshögsområdet" som innebär en stadsdel som sträcker sig ända ut till Odarslöv norrut.

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

Vidare så finns ett av landets mest respekterade sjukhus, Universitetssjukhuset i Lund inom bekvämt gångavstånd.

1.2 Stadsplanen och byggnaderna i föreningen.

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

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

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

Lägenheterna har alla en hög standard. De är rymliga, bekväma och rikt utrustade. Planlösningarna är samtliga genomgående samt luftiga och ljusa. Lägenheterna har antingen trädgård, uteplats eller balkong

FF

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 ansluten genom föreningens försorg med komplement (tre-hål i väggen) för anslutningar enligt den boendes egna önskemål.

För de boendes behov och trivsel finns ett gemensamhetshus "Lusthuset" mitt i området. I detta finns bastu samt fritidslokal med tillredningskök för ca 40 personer som kan hyras för sammankomster och fester.

Intill "Lusthusets" östra gavel finns en "boulebana" anlagd. På andra sidan gångstigen på kommunens parkmark finns såväl lekplats som fotbollsplan. Här kan barnen vistas utan kontakt med trafiken.

Med andra ord har föreningen ett idealiskt läge för den som inte vill bo mitt i stan men ändå kunna utnyttja all den service staden erbjuder. Eller för den som vill kunna höra fåglar kvittra utanför fönstret men ändå bo i ett internationellt innovationscenter i skånsk miljö.

* * *

2. Styrelsen i Brf Bonifacius.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2008 - - 31 december 2008.

2.1 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheten: Bonifacius 1 i Lund.

Styrelse: Jörgen Norén/ordförande,
Frank Nyman ledamot,
Ingemar Öst ledamot,
Lars-Erik Edholm ledamot,
Vakant.

Suppleanter: Henrik Winberg,
Niklas Forsberg,
Åke Persson
Vakant.

Revisor: Richard Johnson, Aukt. Revisor, Ernst & Young, Lund.

2.1.1 Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 26 maj 2008 i föreningens samlingslokal "Lusthuset" .Brf Bonifacius, Lund. Styrelsen har under året avhållit 16 st sammanträden.

Förutom styrelsesammanträden så har styrelsen tagit till sig tidens moderniteter på så sätt att de flesta ärenden diskuteras och förbereds genom mail mellan ledamöterna, varför styrelsesammanträden oftast innebär enbart beslut i ärendet.

Vidare så har styrelsen öppen expedition mellan 19,00 - 20,00 varje helgfri tisdag, dock ej under månaderna juli, augusti samt december.

2.1.2 Fastigheten

Föreningen har 115 medlemslägenheter enligt följande:

43 st 1½ plans radhus med 5 rum om 121,6 kvm samt

6 st flerfamiljshus fördelade på:

6 st lägenheter med 4 rum om 115,2 kvm.
12 st lägenheter med 3 rum om 97,1 kvm.
12 st lägenheter med 3 rum om 87,1 kvm.
12 st lägenheter med 3 rum om 85,3 kvm.
6 st lägenheter med 2 rum om 81,6 kvm.
12 st lägenheter med 2 rum om 69,8 kvm.
12 st lägenheter med 2 rum om 64,8 kvm.

Total lägenhetsyta 11 258,8 kvm.

2.1.3 Övrigt:	Tomtmark om	35 887 kvm.
	Parkeringsplatser	96 st (fri disposition).
	Garage	58 st (förhyres separat).
	Samlingslokal	1 st. (Lusthuset)
	Bastu	1 st. (Lusthuset)

2.1.4 Personal

Anställda: 1 st vicevärd, som fr o m årsskiftet 2007/08 successivt trappar ner verksamheten och därför övergått till att vara timanställd.

2.1.5 Årsavgifter

Föreningen har höjt årsavgiften med 1,2 % fr.o.m. 2009-01-01 enligt beslutad 10-årig budgetplan.

2.2.1 Förvaltning

Föreningen är medlem i SBC Ekonomisk förening

Styrelsen har förvaltat föreningen i egen regi fr.o.m. 2000 med ekonomisk konsultering avseende bokföring och bokslut av Sveriges Bostadsrättscentrum, (SBC).

SBC, Malmö har utfört löpande bokföring av föreningen inlämnade verifikationer samt upprättat bokslut efter direktiv från styrelsen. Vidare så sköts avisering av årsavgifter och hyresavgifter för garage från samma uppdragstagare. Denna tjänst kommer att anpassas till nutida utbud med en mera centraliserad datorsanpassad handläggning, som kommer att utvärderas snarast av vår styrelse innan den permanentas.

Inriktningen under året har varit att

- slutföra arbeten som genererats av förhandlingarna med AB Bostadsgaranti om de byggbrister som föreligger.
- Tyvärr så kommer efterarbeten och tolkningsförhandlingar att vara nödvändiga även under 2009.

2.2.2 AB Bostadsgaranti.

Styrelsen uppnådde en förlikning med AB Bostadsgaranti den 2 november 2005 efter nära nog 6 års förhandlingar. Förlikningen innebär att de punkter om fel med förlängd garantitid som finns angivna i besiktningsprotokoll och som kvarstod vid byggherren Wihlborgs konkurs år 2000, nu åtgärdas.

Nämligen

1. Samtliga förrådsytterdörrar har byts ut.
2. Värmeläckage genom bjälklag i flerfamiljshusen som tidigare åtgärdats av föreningen, har ersatts ekonomiskt av AB Bostadsgaranti. Vidare så har värmefördelningen inom fastigheterna förbättrats i enlighet med styrelsens krav.
3. Ventilationen i radhusen har förbättrats genom utbyte av samtliga aggregat.
4. Befintlig tryckstegringspump har byts ut så att inte tryckstötter förekommer i vattenledningarna.
5. Samtliga radhuspannor inklusive "Lusthuset" har bytts ut.
6. Samtliga fasader är åtgärdade med en ny tilläggsisolerad fasadyta.

Någon egentlig prislapp är synnerligen svår att i nuläget redovisa men beräknades av styrelsen vid förlikningstillfället till ca 21 miljoner kronor. Genom att föreningen byggts i tre etapper under ca 3 år och då varje etapp återförsäkrades med en giltighetstid om 5 år, vid respektive byggstart i AB Bostadsgaranti, så hann område A:s försäkring löpa ut innan Wihlborgs fann för gott att begära sig i konkurs. Detta innebär att föreningen kommer att få bekosta i genomsnitt ca 36 % ur egen kassa.

Styrelsen menar att medlemmarna skall se utgiften på så sätt att vi köper en renovering om ca 21 miljoner kronor för en kostnad av ca 7 miljoner. Denna summa skall betäckas innehålla många åtgärder som ändå skulle utföras enligt underhållsplanen.

Åtgärdsprogrammet samt avtalet har redovisats och prövats vid extra föreningsstämma den 21 november 2005.

2.2.3 Ekonomianalys

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

Vissa politiska beslut innebär en avsevärd förändring och påfrestning av underlagen för prognosen. Dock har fram till dags dato inlagda säkerhetsmarginaler fungerat väl och inneburit att prognosen fortsätter att gälla oförändrat.

74

De angivna delposterna är inte definitivt fastställda, utan skapar en rambudget som sedan prövas inför varje nytt budgetår (bå). Ett första beslut fattas av styrelsen under oktober månad avseende nästkommande års budget, detta för att kunna fastställa årsavgifterna för det kommande året. Styrelsen prövar fortlöpande under verksamhetsåret de olika delposterna, detta för att erhålla en väl fungerande verksamhet samt för att kunna göra eventuella besparingar i driften.

Styrelsens tidigare ambition att fullfölja kravet på en årlig avskrivning av byggnadsvärdet (109 486 651 kr) med 2 % per år (2 189 733 kr) enligt bokföringsnämndens anvisningar (BFN U87) kan tyvärr inte fullföljas utan mycket stora avgiftshöjningar som följde.

Detta innebär att avskrivningarna för år 2008 blir 1,48% eller 1 615 411 kr.

Styrelsen kan bl a redovisa följande ekonomiska åtgärder under verksamhetsåret 2008

- förslag till avsättning till föreningens reparationsfond med 325 000 kr.
- amorterat föreningens lån med 689 832 kr
- betalat fastighetsskatt med 223 110 kr.
- gjort avskrivningar på byggnader med totalt 1 615 411 kr.

En kort förklaring om avskrivningar:

Kostnaderna för att bygga (ingångsvärdet) är inte direkta kostnader för föreningen. Istället fördelas utgiften för byggnationen (köpet) över lång tid genom årliga värdeminskningar (avskrivningar). Detta är ett kapital som inte försvinner från föreningen för att det avskrivs. Rekommenderad tid är 50 år eller 2 %. Vidare så görs nya avskrivningsplaner för samtliga de nyinvesteringar som görs under budgetåret avseende nybyggnation, förbättringar, maskiner och inventarier.

2.2.4 Tilläggsavgift för värme & vatten

Debitering av egentlig kostnad per lägenhet avseende vatten och värme påbörjas fr o m år 2009. Debitering av gas till värme sker genom enskilda abonnemang för varje radhus och per huskropp fördelat per kvm för varje flerfamiljshusen.

Vatten debiteras per lägenhet med faktisk förbrukning för varje radhus och per huskropp fördelat per kvm för varje flerfamiljshus, genom månadsavgiften.

2.2.5 Föreningens lån

Samtliga lån är placerade vid Stadshypotek (Handelsbanken).

Föreningens lån har amorterats med 689 832 kr eller ca 0,8 % under 2008.

Föreningens lånebild i helhet ser ut som följer 2008-12-31.

Stadshypotek	bundet lån t o m 2011-12-01 om 16.558.000 kr, räntesats 4,27 %, (18,79 %)
Stadshypotek	bundet lån t o m 2011-03-01 om 16.268 235 kr, räntesats 4,05 % (18,47 %)
Stadshypotek	bundet lån t o m 2010-12-01 om 16.558.000 kr, räntesats 3,68 %, (18,79 %)
Stadshypotek	bundet lån t o m 2010-09-30 om 13.000.000 kr, räntesats 3,00 %, (14,76 %)
Stadshypotek	bundet lån t o m 2009-03-30 om 9 159 803 kr, räntesats 4,17 %, (10,40 %)
Stadshypotek	rörligt lån om 16.558.000 kr, räntesats 5,35 %, (18,79 %)
Summa lån	88 102 038 kr

Räntekostnader under 2008

3 622 590 kr

2.2.6 Inteckningar i föreningen

Nr	Belopp	Datum	Status/Innehavare	
1.	3 500 000 (3 500 000)	1995-02-21	Stadshypotek	Datapantbrev
2.	31 558 000 (35 058 000)	1995-07-10	Stadshypotek	Datapantbrev
3.	31 174 000 (66 232 000)	1996-02-14	Stadshypotek	Datapantbrev
4.	12 168 000 (78 400 000)	1997-06-13	Stadshypotek	Datapantbrev
5.	1 747 000 (80 147 000)	1997-07-22	Stadshypotek	Datapantbrev
6.	13 271 000 (93 418 000)	1997-07-22	Stadshypotek	Datapantbrev
7.	2 469 000 (95 887 000)	1997-07-22	Obelånat	Datapantbrev
8.	1 358 000 (97 245 000)	1997-07-22	Obelånat	Datapantbrev

2.2.7 Föreningens räntebidrag.

Ett politiskt beslut har radikalt förändrat de ekonomiska förutsättningarna för vår förening. Avveckling av räntebidragen sker genom att bidragsdelen (tidigare 30%) minskar successivt fr o m år 2007 (1 529 420 kr/2006) och kommer att vara helt avslutat fr o m år 2011 (376 165 kr/2008).

2.2.8 Fonder.

2.2.8.1 Trygghetsfonden

Redovisad under "bundet eget kapital" och innehåller 1 770 374 kr.

Ianspråktagande får ske först vid extra ordinära tillfällen och då först efter att föreningens reparationsfonder tömts på inestående medel. Ingen ytterligare avsättning sker till nämnda fond.

2.2.8.2 Föreningens reparationsfond

Avsättningen sker med 0,3 % (325.000 kr) av byggnadskostnaden årligen. Avsättningen är idag för låg och föreningen skall enligt stämmobeslut 2003 ökas till 0,6 % (650.000 kr) senast 2009.

Fonden skall fram till dess tillföras 325.000 kr plus det eventuella årliga överskottet som uppstår i verksamheten.

Fondens kapital utgjorde vid utgången av bå 2008 4 645 457 kr.

Fonden föreslås tillföras vid stämman 2009 325 000 kr. .

2.2.8.3 Medlemmarnas reparationsfond

Fonden innehåller 179 974 kr och har minskat med 26 045 kr under bå 2008 genom medlemmarnas uttag. Ingen avsättning sker till nämnda fond enligt beslut vid stämman 2000. Fonden kommer att avvecklas då samtliga medel uttagits.

2.2.9 Fastighetsvärde

Fastighetstaxeringsvärdet för 2008 är 130 511 000 kr.

2.3 Bredband .

Respektive lägenhetsinnehavare har att själv fritt träffa avtal på egen bekostnad med önskad bredbandleverantör.

2.4 Kabel-tv.

Föreningen har idag anslutning till Comhem kabel-tv med kanalval enligt grundutbudet och med denna kostnad ingående i årsavgiften. Önskas ett större utbud så har respektive lägenhetsinnehavare att själv träffa avtal på egen bekostnad om detsamma.

2.5 Förhandlingar om byggbrister.

Efter att uppgörelse har träffats genom ett förlikningsavtal mellan AB Bostadsgaranti – Brf Bonifacius den 2 november 2005, så har ett åtgärdsprogram upprättats, se punkten 2.2.2.

3. FASTIGHETSSKÖTSEL

3.1 Vaktmästaretjänsten.

Föreningen har avtal med företaget Trädgårdstjänst fr o m 070901.

3.2 Parkeringsövervakning.

Fr. o.m. 2008-06-01 har styrelsen uppdragit åt företaget Carpark att övervaka föreningens parkeringsplatser enligt tidigare stämmobeslut.

3.3 Energideklaration

Ett politiskt beslut antogs under 2007 om en energideklaration som skulle vara utförd av fastighetsägaren (bostadsrättsföreningen) under år 2008. Beslutet var ett hastverk på så sätt att inget var förberett. Inga besiktningsmän var utbildade och ej heller någon kravformulering upprättad. Vid budgetbearbetningen inför år 2008, inhämtades trolig kostnadsbild för arbetets utförande genom SBC och Anticimex. Kostnaden offererades att bli ca 540 960 kr för vår förenings räkning. Sedan viss struktur blivit upprättad avseende besiktningsutförandet fick styrelsen genom sina kontakter ett pris om 66 250 kr totalt, en vinst på ca 88% eller 474 710 kr.

3.4 Avfallshantering.

Kravet på källsortering av våra sopor samt priset för sophantering ökar ständigt.

Vi har haft stora kostnader med hanteringen av den enorma mängden grovsopor i form av möbler mm. Det är tungt och skrymmande och är en väsentlig del avseende förhandlingarna om vaktmästaretjänsten

FK

såväl hanterings- som kostnadsmässigt. I samband med bytet av entreprenör för vaktmästeriet så beslutade styrelsen att grovsopshanteringen skulle förändras enligt följande.

- a. En container har placerats i område B på mittparkeringen. Containern är låst men går att öppna med lägenhetsnyckel. I containern får slängas grovsopor som kan stoppas in genom luckan. Större föremål som t ex spisar, kylskåp, soffor mm. får lägenhetsinnehavaren själv transportera till kommunens avfallsstation. Inget avfall får placeras utanför containern.
- b. Vidare så har en ny ståltrådshäck placerats i soprummen i vilken enbart elektroniskt avfall får slängas. Elektronisk avfall är någon form av elektrisk apparat (batteri eller sladd).

4. PLANERAT FASTIGHETSUNDERHÅLL UNDER ÅR 2009.

- a. Målning av samtliga fönsters utsida.
- b. Flyttning av gångväg väster om flerfamiljshusen samt iordningställande av befintliga gräsmattor och tilläggsplantering av buskar.
- c. Utökning av antalet parkeringsrutor inom fastighetsområdets norra del.

5. EKONOMI.

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av resultat- och balansräkning med notförteckning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar med en förstärkning av såväl de enskilda boendes bostadsrättsförsäkring samt föreningens försäkring genom avtal med Anticimex om en tilläggförsäkring "Trygghetsavtal" (se bilaga).

Observera! För att Anticimex trygghetsförsäkring skall gälla måste

- ✓ *anmärkningspunkterna från föregående besiktning ha åtgärdats*
- ✓ *gällande hemförsäkring med bostadsrättstillägg skall finnas.*

5.1 Delårsrapport till Bolagsverket (BV).

Delårsrapport för tiden 1/1 – 31/8 avseende verksamhetsåret 2008 har upprättats och fastställts och översänts till BV.

5.2 Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	- 2 312 004
Årets resultat före fondförändring	325 000
Årets avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 325 000
	- 2 312 004 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

att balansera i ny räkning -2312 004 kr

RJ

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 553 081	7 467 368
Övriga rörelseintäkter		869 058	867 725
		<u>8 422 139</u>	<u>8 335 093</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-592 412	-599 132
Reparationer		-104 998	-172 607
Periodiskt underhåll		-48 750	0
Taxebundna kostnader		-1 222 827	-1 167 201
Övriga driftskostnader		-212 209	-208 280
Fastighetsskatt		-223 110	-264 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-262 079	-258 645
Personalkostnader		-406 031	-592 032
Avskrivningar		-1 800 961	-1 833 483
		<u>-4 873 377</u>	<u>-5 096 090</u>
RÖRELSERESULTAT		3 548 762	3 239 003
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		22 663	46 157
Räntekostnader		-3 622 590	-3 575 922
Räntebidrag		376 165	615 762
		<u>-3 223 762</u>	<u>-2 914 003</u>
ÅRETS RESULTAT		325 000	325 000

Fondförändring enligt styrelsen förslag

Årets resultat	325 000	325 000
Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 325 000	- 325 000
Årets resultat efter fondförändring	0	0
Resultat till balanserat resultat efter fondförändring	0	0



BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	98 850 428	100 651 390
Pågående byggnation	Not 4	8 378 423	7 856 280
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		<u>107 228 851</u>	<u>108 507 669</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 228 851	108 507 669
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18 435
Skattefordringar		49 635	7 793
Övriga fordringar		16 956	16 130
Förutbetalda kostnader	Not 6	38 724	131 734
Upplupna räntebidrag		66 890	93 003
		<u>172 205</u>	<u>267 095</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		65 533	1 288 090
SBC klientmedel i SHB		2 697 024	1 613 612
		<u>2 762 558</u>	<u>2 901 702</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 934 763	3 168 798
SUMMA TILLGÅNGAR		110 163 614	111 676 467

RJ

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 502 126	13 502 126
Reservfond		1 770 374	1 770 374
Upplåtelseavgifter		2 594 500	2 594 500
Fond för yttre underhåll	Not 8	4 645 457	4 320 457
		<u>22 512 457</u>	<u>22 187 457</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 312 004	-2 312 004
Årets resultat		325 000	325 000
		<u>-1 987 004</u>	<u>-1 987 004</u>
SUMMA EGET KAPITAL		20 525 453	20 200 453
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	179 974	206 019
		<u>179 974</u>	<u>206 019</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	87 054 070	88 102 038
		<u>87 054 070</u>	<u>88 102 038</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	1 047 968	689 832
Leverantörsskulder		188 970	1 270 208
Övriga kortfristiga skulder		13 676	162 958
Upplupna kostnader	Not 11	537 161	487 913
Förutbetalda avgifter och hyror		616 342	557 046
		<u>2 404 117</u>	<u>3 167 957</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		110 163 614	111 676 467
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		97 245 000	97 245 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

RF

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,48	1,46
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 och inventarier	20,00	20,00

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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 333 281	7 249 318
Hysesintäkter	219 800	218 050
	7 553 081	7 467 368

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	399 601	427 671
Fastighetsskötsel enl beställn	969	40 820
Fastighetsskötsel gård entrepr	15 625	0
Fastighetsskötsel gård beställ	69 542	38 842
Snöröjning/sandning	0	38 671
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 410
Hissbesiktning	6 875	0
Myndighetstillsyn	66 250	0
Serviceavtal	15 442	14 518
Värmeanläggning	0	7 224
Förbrukningsmateriel	17 197	17 702
Fordon	911	239
Fordon - övrigt	0	35
	592 412	599 132

Reparationer	2008	2007
Gemensamma utrymmen	0	415
Fritidslokal	14 923	4 405
Entré/trapphus	1 870	0
Lås	4 258	14 610
VVS	52 559	65 885
Värmeanläggning/undercentral	7 885	24 262
Ventilation	3 494	59 640
Elinstallationer	18 410	677
Övrigt	1 599	2 713
	104 998	172 607
Periodiskt underhåll		
Entrédörrar radhus, måning	48 750	0
	48 750	0
Taxebundna kostnader		
El	148 278	193 272
Värme	630 682	531 203
Vatten	216 866	237 632
Renhållning	227 001	205 094
	1 222 827	1 167 201
Övriga driftskostnader		
Försäkring	97 118	92 228
Kabel-TV	112 316	107 227
Bredband	2 775	8 825
	212 209	208 280
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	223 110	264 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 645	6 300
Medlemsinformation	713	0
Tele och datakommunikation	8 236	0
Telefon	0	4 221
Datakommunikation	24 456	10 127
Juridiska åtgärder	4 000	2 169
Revisionsarvode extern revisor	35 625	33 125
Stämman	7 336	2 260
Trivselkostnader (inne)	2 716	2 430
Studieverksamhet	2 551	625
Förvaltningsarvode	108 029	96 046
Fastighetsförvaltning	0	6 069
Administration	7 705	4 593
Korttidsinventarier	4 490	9 552
Övriga förvaltningskostnader	927	0
Konsultarvode	43 900	73 450
Medlemsavgift SBC ek för	6 750	7 679
	262 079	258 645



Anställda och personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått

	2008	2007
Styrelsearvode	72 000	90 000
Löner och arvoden	281 475	423 000
Bilersättning	6 685	10 012
Sociala kostnader	45 871	69 020
	406 031	592 032

Avskrivningar

Byggnad	1 615 411	1 597 832
Förbättringar	185 550	185 551
Maskiner	0	50 100
	1 800 961	1 833 483

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 873 377 **5 096 090**

Not 3

2008-12-31

2007-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	113 628 092	113 628 092
Utgående anskaffningsvärde	113 628 092	113 628 092

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-12 976 702	-11 193 319
Årets avskrivningar enligt plan	-1 575 055	-1 783 383
Utgående avskrivning enligt plan	-14 551 757	-12 976 702

Planenligt restvärde vid årets slut

99 076 334 **100 651 390**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

700 000 700 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	103 340 000	103 340 000
Taxeringsvärde mark	27 171 000	27 171 000
	130 511 000	130 511 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	8 511 000	8 511 000
	130 511 000	130 511 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	8 378 423	7 856 280
	8 378 423	7 856 280

PK

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2008-12-31	2007-12-31
Vid årets början	250 500	250 500
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	250 500	250 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-250 500	-200 400
Årets avskrivningar enligt plan	0	-50 100
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-250 500	-250 500

Redovisat restvärde vid årets slut

0 0

2008-12-31

2007-12-31

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Anticimex	33 501	33 007
Länsförsäkringar	5 223	67 872
ComHem	0	28 036
Telia	0	2 819
	38 724	131 734

Not 7

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
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 8	4 645 457	0	325 000	4 320 457
Summa bundet eget kapital	22 512 457	0	325 000	22 187 457

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-2 312 004	0	0	-2 312 004
Årets resultat	325 000	325 000	-325 000	325 000
Summa fritt eget kapital	-1 987 004	325 000	-325 000	-1 987 004

Summa eget kapital

20 525 453 325 000 0 20 200 453

2008-12-31

2007-12-31

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

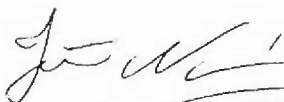
Vid årets början

Reservering enligt stadgar	325 000	325 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	270 733
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	4 645 457	4 320 457



		2008-12-31	2007-12-31	
Not 9				
Medlemmarnas reparationsfond				
Vid årets början		206 019	245 922	
lanspråktagande		-26 045	-39 903	
Vid årets slut		179 974	206 019	
Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,68%	16 558 000	16 558 000	2010-12-01
Stadshypotek AB	4,27%	16 558 000	16 558 000	2011-12-01
Stadshypotek AB	4,05%	16 268 235	16 433 815	2011-03-01
Stadshypotek AB	5,35%	16 558 000	16 558 000	rörligt
Stadshypotek AB	4,17%	9 159 803	9 684 055	2009-03-30
Stadshypotek AB	3,00%	13 000 000	13 000 000	2010-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		88 102 038	88 791 870	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 047 968	-689 832	
		87 054 070	88 102 038	
Not 11		2008-12-31	2007-12-31	
UPPLUPNA KOSTNADER				
Fastighetsskötsel entreprenad		32 829	32 684	
Uppl kostnad El		32 164	40 688	
Uppl kostnad Värme		95 572	86 112	
Uppl kostnad Vatten		35 500	0	
Uppl kostnad Extern revisor		23 000	23 000	
Upplupna arvoden		57 500	31 000	
Beräknade upplupna sociala avg		15 258	13 334	
Upplupna räntekostnader		237 145	221 278	
El-expressen		2 595	0	
SBC		2 469	0	
Bankkostnad		1 047	1 393	
Trivselkostnader		0	1 276	
GW Vent Kontroll		0	4 988	
Upplupen semesterlön		0	32 160	
Ahlsell AB		2 082	0	
<i>PK</i>		537 161	487 913	

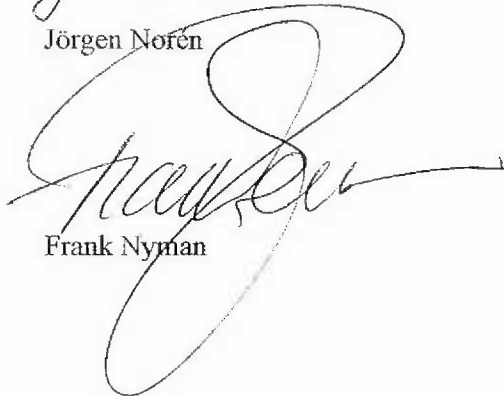
Lund den 6 maj 2009



Jörgen Norén



Lars Erik Edholm

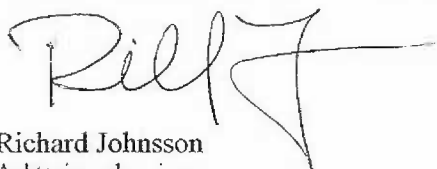


Frank Nyman



Ingemar Öst

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2009



Richard Johnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bonifacius

Org.nr 716439-7106


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Bonifacius för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Lund den 6 maj 2009



Richard Johnsson
Auktoriserad revisor

Föreningsintäkter	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget
Bif. Bonifacius, flerårsbudget (10 år)																								
Föreningsintäkter																								
Konto nr Kontonamn																								
30110 Afsavningar	7 249 318	7 333 281	7 421 330	7 510 336	7 600 460	7 691 655	7 783 965	7 877 373	7 971 901	8 067 564	8 164 375	8 262 347	8 361 375	8 461 375	8 561 375	8 661 375	8 761 375	8 861 375	8 961 375	9 061 375	9 161 375	9 261 375	9 361 375	9 461 375
30252 Hyror garage	218 050	219 880	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000
S:a årsavgifter och hyror	7 467 368	7 553 061	7 641 330	7 730 336	7 820 460	7 911 655	8 003 965	8 097 373	8 191 901	8 287 564	8 384 375	8 482 347	8 581 375	8 681 375	8 781 375	8 881 375	8 981 375	9 081 375	9 181 375	9 281 375	9 381 375	9 481 375	9 581 375	9 681 375
31100 Vatten/varmeintäkter	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240	846 240
32910 Inrekningsöverförelse/pannsått	20 035	1 091	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
39999 Övriga intäkter	1 450	21 727	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
S:a övriga rörelseintäkter	667 725	869 058	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240	868 240
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	8 336 093	8 422 139	8 509 520	8 598 576	8 688 700	8 779 905	8 872 205	8 965 613	9 060 141	9 155 604	9 252 616	9 350 589	9 449 562	9 548 535	9 647 508	9 746 481	9 845 454	9 944 427	10 043 400	10 142 373	10 241 346	10 340 319	10 439 292	10 538 265
Föreningskostnader																								
Fastighetskostnader																								
41100 Fastighetskötsel, entreprenad, vaktmästare	-427 671	-395 601	-410 000	-422 300	-434 968	-448 018	-461 468	-475 302	-489 651	-504 248	-519 376	-534 957	-550 990	-567 623	-584 256	-600 889	-618 672	-637 095	-656 158	-675 871	-695 834	-716 147	-736 910	-757 923
41110 Fastighetskötsel, enl. beställning, extra arbete	-40 820	-988	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	
41150 Fastighetskötsel gård, entreprenad	0	-15 676	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	
41160 Fastkötsel, gård enl. beställning, extra arbete	-58 842	-69 542	-30 000	-31 200	-32 400	-33 600	-34 800	-36 000	-37 200	-38 400	-39 600	-40 800	-42 000	-43 200	-44 400	-45 600	-46 800	-48 000	-49 200	-50 400	-51 600	-52 800	-54 000	
41170 Snöröjning	-38 671	0	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000	
41410 ÖVK, (Obligatorisk Ventilationskontroll)	-13 410	0	0	-15 000	0	0	-15 000	0	0	0	-15 000	0	0	0	-15 000	0	0	0	0	0	-15 000	0	0	
41420 Pannbesiktning, 3-årskontroll	0	-6 375	0	0	-8 000	0	0	-3 000	0	0	0	0	0	0	-8 000	0	0	0	0	0	0	0	0	
41430 Myndighets tillsyn (energideklaration)	-14 518	-15 442	-15 000	-15 450	-15 914	-16 389	-16 863	-17 339	-17 811	-18 286	-18 761	-19 236	-19 711	-20 186	-20 661	-21 136	-21 611	-22 086	-22 561	-23 036	-23 511	-23 986	-24 461	
41600 Serviceavtal	-7 224	0	-10 000	-10 300	-10 600	-10 900	-11 200	-11 500	-11 800	-12 100	-12 400	-12 700	-13 000	-13 300	-13 600	-13 900	-14 200	-14 500	-14 800	-15 100	-15 400	-15 700	-16 000	
41620 Värmeanläggning	-17 702	-17 197	-20 000	-20 600	-21 200	-21 800	-22 400	-23 000	-23 600	-24 200	-24 800	-25 400	-26 000	-26 600	-27 200	-27 800	-28 400	-29 000	-29 600	-30 200	-30 800	-31 400	-32 000	
41910 Förbrukningsmaterial	-274	-911	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	
41920 Fordonskostnader, traktor	-599 132	-592 412	-570 000	-599 850	-608 083	-615 709	-623 335	-630 961	-638 587	-646 213	-653 839	-661 465	-669 091	-676 717	-684 343	-691 969	-699 595	-707 221	-714 847	-722 473	-730 099	-737 725	-745 351	
S:a fastighetskostnader	-1 222 827	-1 160 000	-1 179 500	-1 199 775	-1 220 857	-1 242 779	-1 265 576	-1 289 285	-1 313 942	-1 338 599	-1 363 308	-1 388 017	-1 412 726	-1 437 435	-1 462 144	-1 486 853	-1 511 562	-1 536 271	-1 560 980	-1 585 689	-1 610 398	-1 635 107	-1 659 816	
Reparationer																								
43381 Fridslokal	4 820	-14 923	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	
43391 Entré/trapphus	0	-1 870	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
43393 Läs	-14 610	-4 258	-10 000	-10 500	-11 000	-11 500	-12 000	-12 500	-13 000	-13 500	-14 000	-14 500	-15 000	-15 500	-16 000	-16 500	-17 000	-17 500	-18 000	-18 500	-19 000	-19 500	-20 000	
43410 VVS	-66 885	-62 589	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	
43420 Värmeanläggning, radhus	-24 282	-7 895	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	
43430 Ventilation, filter mm.	-59 640	-3 494	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	
43440 Elinstallationer	-677	-18 410	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	
43970 Övriga obräddade reparationer	-2 713	-1 599	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	
43990 Janspraktagande förenings reparationsfond	-172 607	-104 998	-388 000	-136 025	-136 576	-137 127	-137 678	-138 229	-138 780	-139 331	-139 882	-140 433	-140 984	-141 535	-142 086	-142 637	-143 188	-143 739	-144 290	-144 841	-145 392	-145 943	-146 494	
S:a reparationer	-172 607	-104 998	-388 000	-136 025	-136 576	-137 127	-137 678	-138 229	-138 780	-139 331	-139 882	-140 433	-140 984	-141 535	-142 086	-142 637	-143 188	-143 739	-144 290	-144 841	-145 392	-145 943	-146 494	
Periodiskt underhåll																								
45581 Dörrar radhus 2008/Fönster & trösklar 2009	0	-48 780	-530 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
S:a periodiskt underhåll	0	-48 780	-530 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Övriga driftkostnader																								
46100 Elkostnad allmän del	-193 272	-148 278	-110 000	-116 500	-121 275	-127 339	-133 706	-140 391	-147 411	-154 781	-162 520	-170 646	-179 155	-188 059	-197 363	-207 067	-217 171	-227 675	-238 579	-249 883	-261 587	-273 691	-286 195	
46200 Värmekostnader (gas-fierfamiljshusen)	-531 203	-630 682	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	
46300 Vattenkostnader	-237 632	-216 865	-200 000	-206 000	-212 180	-218 545	-225 102	-231 855	-238 810	-246 064	-253 519	-261 274	-269 229											

	Bokslut 2007	Bokslut 2008	Budget 2009	Prognos 2010	Prognos 2011	Prognos 2012	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018
Administrativa kostnader												
60600 Kreditsupplyningar	-8 300	-4 645	6 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
61510 Medlemsinformation	0	-713	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
62100 Tele-Data kommunikation	-14 348	-8 236	-10 000	-10 300	-10 600	-10 927	-11 265	-11 603	-11 941	-12 289	-12 666	-13 048
62300 Datakommunikation	0	-24 466	-20 000	-20 600	-21 218	-21 855	-22 510	-23 185	-23 881	-24 597	-25 335	-26 095
63200 Juridiska åtgärder	-2 169	-4 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64200 Revisionsarvode externt	-33 125	-35 625	-35 000	-36 050	-37 132	-38 245	-39 393	-40 575	-41 792	-43 046	-44 337	-45 667
64620 Stämokostnader	-2 269	-2 336	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
64720 Trivselkostnader	-2 430	-2 716	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
64740 Studieverksamhet	-625	-2 851	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
64810 Förtälningsarvode SBC	-102 115	-108 029	-112 000	-115 360	-118 821	-122 385	-126 057	-129 839	-133 734	-137 746	-141 878	-146 135
64910 Administration	-4 593	-7 705	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
64920 Korttidsinventarier	-9 552	-4 490	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
64990 Övriga förvaltningskostnader	0	-927	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
65500 Konsultarvoden	-73 450	-43 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69830 Medlemsavgift SBC	-7 679	-6 760	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
S:a administrativa kostnader	-268 645	-262 079	-230 000	-235 310	-240 779	-245 413	-252 215	-258 192	-264 347	-270 688	-277 218	-283 945

	Bokslut 2007	Bokslut 2008	Budget 2009	Prognos 2010	Prognos 2011	Prognos 2012	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018
Personalkostnader												
70120 Lön - Vicecänd	-423 000	-246 990	-200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70130 Lön - fastighetskötsel övrigt	0	-34 485	-40 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
70110 Styrelsearvode	-50 000	-72 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
73310 Bilersättning skattefri	-10 012	-6 665	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
75110 Arbetsgävaravgifter	-59 020	-45 871	-45 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
S:a personalkostnader	-592 032	-406 031	-375 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000

	Bokslut 2007	Bokslut 2008	Budget 2009	Prognos 2010	Prognos 2011	Prognos 2012	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018
Avskrivningar												
76210 Byggnader, (ingångsvärde 109,486,661 kr)	-1 597 832	-1 615 411	-1 297 964	-1 369 707	-1 295 840	-1 330 785	-1 350 412	-1 400 587	-1 465 167	-1 484 004	-1 519 943	-1 489 843
76220 Förbättringar	-186 551	-185 550	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
78310 Maskiner	-60 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a avskrivningar	-1 833 483	-1 800 961	-1 497 964	-1 569 707	-1 495 840	-1 530 785	-1 550 412	-1 600 587	-1 665 167	-1 684 004	-1 719 943	-1 689 843
Avskrivningar totalt i procent på ingångsvärdet (109,486,661 kr)	-1,67	-1,64	-1,37	-1,43	-1,37	-1,40	-1,42	-1,46	-1,52	-1,54	-1,57	-1,54

Summa rörelsens kostnader	-5 096 090	-4 873 378	-4 415 864	-4 374 427	-4 341 705	-4 418 386	-4 504 397	-4 600 663	-4 712 103	-4 802 634	-4 905 167	-4 997 729
----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Röreliseresultat	3 239 003	3 548 761	4 093 856	4 224 149	4 346 994	4 361 519	4 367 808	4 364 950	4 348 038	4 353 170	4 347 449	4 352 860
-------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

	Bokslut 2007	Bokslut 2008	Budget 2009	Prognos 2010	Prognos 2011	Prognos 2012	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018
Finansiella intäkter och kostnader												
83110 Räntaintäkter	45 885	20 682	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
83130 Dröjningsräntor avgifter/nyror	0	1 155	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
83140 Skatteänta, ej skattepliktig	272	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84110 Låneräntor	-3 569 895	-3 619 828	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000	-3 700 000
84710 Rantebidrag, (upphör år 2011)	615 762	376 165	248 000	142 000	0	0	0	0	0	0	0	0
84900 Övriga finansiella kostnader	-6 037	-2 762	-5 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
S:a finansiella intäkter och kostnader	-2 914 003	-3 223 762	-3 436 000	-3 552 000	-3 694 000	-3 694 000	-3 694 000	-3 694 000	-3 694 000	-3 694 000	-3 694 000	-3 694 000

Resultat före fonddispositioner och skatt	325 000	325 000	657 856	672 149	652 994	667 519	673 808	670 950	664 038	669 170	663 449	668 860
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

	Bokslut 2007	Bokslut 2008	Budget 2009	Prognos 2010	Prognos 2011	Prognos 2012	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018
Förslag till bokslutsdispositioner												
88 740 Avsättning yttre fonden	-325 000	-325 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000
88 741 Avsättning utöver plan yttre fonden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a fonddispositioner	-325 000	-325 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000

Resultat efter föreslagna fonddispositioner	0	0	7 856	22 149	2 994	17 519	23 808	20 950	4 038	9 170	3 449	8 860
--	----------	----------	--------------	---------------	--------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Hej

090215

Finns möjlighet att

sätta upp nya fotbollsmål
på gräsplanen?

Mvh Jessica lgh 81



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BONIFACIUS

Styrelsen

ILIONGRÄND 151, 224 72 LUND,

TEL. KONTOR 046-211 86 26.

E-POST: styrelse@bonifacius.se

Styrelsens svar på motion från Jessica, lgh 81

Svar motion nr1: Styrelsen ställer sig positiv till intentionerna i motionen och kommer att ansöka hos kommunen att dom sätter upp ett/två nya fotbollsmål

Motion

2009-03-08

Angående de nya parkeringsbestämmelserna

Bakgrund

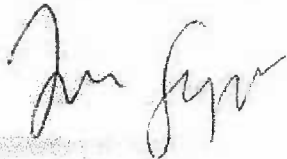
Sedan de nya parkeringsbestämmelserna med parkeringstillstånd infördes kan jag konstatera följande problem:

Det är numera oerhört svårt att ta emot bilburna gäster då vi endast har blivit tilldelade 1 st besökandeparkeringstillstånd. Att springa och låna parkeringstillstånd av grannar när man har ett flertal besökande ser jag inte som ett bra alternativ.

Förslag

Jag föreslår att föreningens parkeringsbestämmelser justeras genom att fler besökandeparkeringstillstånd (gärna 4-5 st) utan avgift tilldelas de föreningsmedlemmar som så önskar.

Joakim Seger, Iliongränden 245





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BONIFACIUS

Styrelsen..

ILIONGRÄND 151, 224 72 LUND,

TEL. KONTOR 046-211 86 26.

E-POST: styrelse@bonifacius.se

Styrelsens svar på motion från Joakim Seger, Iliongränden 245

Svar motion nr2: Styrelsen avslår motionen. Styrelsen har tidigare bestämt att trycka upp nya tillstånd som hanterar detta problem. Mer information kommer om detta inom det snaraste.

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen _____

Bonifacius

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

Monten Dinné *Styrelseledamöter* *Frank Nyman*
Chr. Britz-Witzberg *Årskontrollant*

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

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

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

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

Styrelse och revisor

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden 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 §

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

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 räkenskaps-årets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskaps-året 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 behöriigen 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 förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande 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 arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälas 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 tvångsförsälas 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.

Ifråga 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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas 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:

- rummets 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 gästas honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

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

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

31 §

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

32 §

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

Samtycke behövs dock inte,

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

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

33 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa 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 behövt 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 ohyrans sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätts- havaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för närings- verksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostads- rättshavaren till 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 §

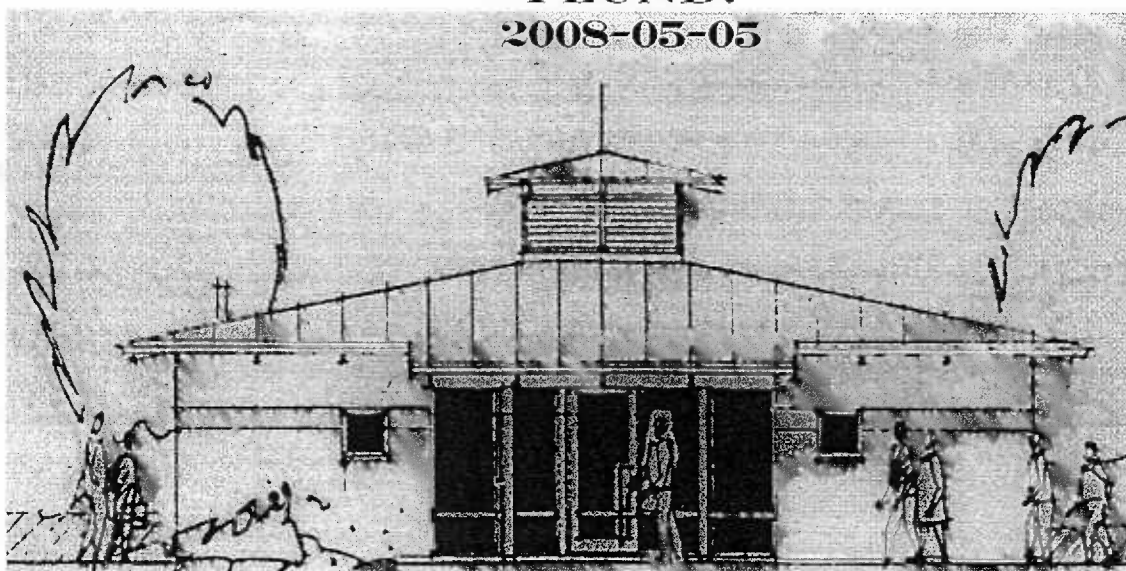
Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

Tillhör lägenheten.

VEM ANSVARAR FÖR VAD, I MIN BOSTADSRÄTT?

UTGIVEN
AV
STYRELSEN I
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BONIFACIUS
I LUND.

2008-05-05



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

Förord.

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

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

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

Detta innebär både *gemenskap och självständighet.*

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

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

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

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

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

I bostadsrättslagen finns bestämmelser om vad föreningens stadgar ska innehålla.

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

Avgifter i en bostadsrättsförening.

Insatsen

Betalas till bostadsrättsföreningen då bostadsrätten upplåts och motsvarar inga fysiska värden.

Det köparen betalar för är ett avtal om **nyttjanderättigheten** till en speciellt angiven bostad i föreningen.

Denna insats betalas i praktiken av den första bostadsrättsinnehavaren. I fortsättningen är denna inbakad i det värde som nyttjanderätten för dagen betingar.

Månadsavgiften

Genom att föreningen äger fastigheten, det vill säga mark, bostadshus och övriga byggnader, står föreningen också för fastighetens kostnader, främst finans-, underhålls- och 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 vräkas från lägenheten om månadsavgiften betalas senast 12:e dagen efter uppsägningen.

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

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

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

Överlåtelseavgift

Skall täcka den administrativa kostnaden för föreningen vid en lägenhetsöverlåtelse.

En avgift som köparen betalar till SBC/föreningen.

Självständighet innebär

att varje 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, till vem man vill, förutsatt att styrelsen beviljar köparen inträde som medlem.

Överlåtelse av bostadsrätt.

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

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

Formkrav vid försäljning.

Ett avtal i tre (3) exemplar om överlåtelse av bostadsrätt måste vara skriftlig (Ett exemplar vardera till säljaren, köparen och föreningen). Av avtalet skall framgå vilken bostadsrätt som 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.

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

Styrelsens beslut kan överklagas hos hyresnämnden.

Försäkring

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

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

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

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

Vidare så är ovan tillägg en förutsättning för att "Anticimex

Trygghetspaket” skall gälla. Se villkor som bilaga till års- och verksamhetsberättelsen.

Regler för medel i föreningens fonder.

Medel förvaltade i ” **yttre underhållsfonden** ” skall brukas för föreningens allmänna underhåll och kopplat till underhållsplanen.

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

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

Ordningsföreskrifter.

En bostadsrättsinnehavare måste följa föreningens ordningsföreskrifter. Han skall också se till att inte övriga bostadsrättsinnehavare störs. I övrigt ställs samma krav som på en hyresgäst. Ordningsföreskrifter skall vid behov utfärdas av styrelsen och grundas på föreningens intresse.

Uthyrning av eller i bostadsrätt.

För att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand, krävs tillstånd från föreningens styrelse. I princip krävs att bostadsrättsinnehavaren skall vara i någon form av ”tvångssituation”. Exempel på sådana situationer är: Studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, militärtjänst och i vissa fall sjukdom.

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

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

Bostadsrättsboendet är en gemenskap.

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

Verksamheten i vår bostadsrättsförening.

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

Föreningens högsta beslutande organ utgörs av dess föreningsstämma.

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

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

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

Rättigheter består till exempel i

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

Skyldigheterna är bland annat

- att följa de beslut som fattas av styrelsen och föreningsstämman,
- att följa föreningens stadgar och övriga regler,
- att ge tillträde till lägenheten för reparation och inspektion,
- att godta reparation/ändring av lägenheten när föreningen så beslutat,
- att betala månadsavgiften i tid.

Ordinarie föreningsstämma

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

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

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

Styrelsen kan även själv ta initiativ till en arbetsgrupp eller liknande. Styrelsens förslag till föreningsstämman att ta ställning till, kallas **proposition**.

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

Extra föreningsstämma

Om Du anser att ett ärende är så viktigt och så brådskande att det inte kan vänta till den ordinarie föreningsstämman i maj, kan Du begära att styrelsen sammankallar till en extra föreningsstämma. Förutsättningen är att Du i Din begäran biträds av en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar (1/10 är 11 andra medlemmar i vår Brf som delar Din åsikt). Styrelsen kallar då skriftligen samtliga bostadsrättshavare till den extra föreningsstämman senast en vecka innan den skall hållas.

I kallelsen skall stå

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

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

Tolkning av underhållsskyldighet i en bostadsrätt.

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

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

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

Föreningen

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

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

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

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

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

VEM ANSVARAR FÖR VAD I MIN BOSTADSRÄTT?

Byggsdel/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.		*	

Byggdell/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		*	Tillhandahålles gratis av Brf 2 ggr/år. Underhållskrav se bilaga 2.
Filter till köksfläkt		*	Underhållskrav se bilaga 2.
Ventilationsutrustning i lägenhet		*	Underhållskrav se bilaga 2.
Kall- och varmvattenledningar inkl. armatur	*		Gäller grundstandard och ursprungligt antal.
Avloppsledningar med golvbrunnar inkl. rensning av stamledningar.	*		Gäller grundstandard och ursprungligt antal.
Rensnings av vattenlås och golvbrunnar.		*	
Värmepanna,	*		
Värmepanna, service och underhåll	*		
Vattenradiator med ventil	*		Grundstandard och ursprungligt antal.
Termostat i lägenhet	*		Grundstandard och ursprungligt antal.
Batteri till rumstermostat		*	
Av medlem anskaffad anordning.		*	

Köksutrustning

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

Förråd och Garage.

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

Byggdell/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.

Föreligger tveksamhet om ansvarsområdet, ring styrelsen för information.

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

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

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

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

Obs!

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

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

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

Bilaga 2.

Ventilationsunderhåll.

Du har ett enskilt **värmeåtervinningsaggregat** i Din lägenhet som tillför lägenheten filtrerad och vid behov förvärmad uteluft.

Aggregatet är Du själv ansvarig för, liksom för underhållet. Uppstår fel ansvarar Du själv för reparationsåtgärderna. Därför är det viktigt att Du sköter underhållet för att få en maximalt bra ventilation av lägenheten samt för att hålla Dina driftskostnader på så låg nivå som möjligt. Ett misskött aggregat tar mer EI och minskad eller utebliven effekt.

För att aggregatet skall fungera klanderfritt skall Du byta ut filterna 2ggr/år i aggregatet.

Dessa filter delas ut av styrelsen men den boende skall själv utföra utbytet.

Till detta bör Du erfarenhetsmässigt i vårt område vid ytterligare minst 4 tillfällen per år öppna aggregatluckan och ta ut filterna och rengöra dessa genom dammsugning och sköljning. Det är inte fel att göra det oftare, Du höjer därigenom Din boendestandard bl. a. genom att dammförekomsten minskar i lägenheten. Dammsug även försiktigt runt filterfästet inne i aggregatet.

Se lägenhetsmappen uppslag 4.

Glöm inte att göra aggregatet spänningslöst innan Du öppnar luckan.

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

Se lägenhetsmappen uppslag 4.

Spisfläktens polyesterfilter

bör rengöras kontinuerligt (oftast 1-2 ggr/månad) genom tvättning i ett fettlösende tvättmedel. Omslutande plasthölje går att öppna så att filtret går att ta ut och krama ur. Plasthöljet diskas separat.

Fläkthjulet monteras ur genom ett lätt drag rakt ner, sedan kan detta diskas. Återmontering sker i omvänd ordning med ett lätt tryck uppåt. Disk kan med fördel ske i diskmaskin.

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

I övrigt rengör skorstensfejarmästaren fläktar och kanaler vid kontinuerliga inspektioner.

Bostadsrättsinnehavaren får ej

ändra inställningar i ventilationsaggregatet förutom vädringseffekt-knappen

Gäller även luftningsdonens inställning i rummen som inte får under några omständigheter ändras eller igensättas.

Flerfamiljshusen	- = låg ventilation,
"	* = normalläge ,
"	+ = snabbvädring

radhusen	1 = normalläge
"	2 = snabbvädring.
"	3 = Forcerad vädring

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

Bilaga 3.**Säkringar (proppar) till elanläggning.**

Felsökning se lägenhetsmappen uppslag 5.

Panel med **automatsäkringar** (dvärgbrytare) finner Du i lägenheten.

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

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

I flerfamiljshusen finns de placerade i 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.
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.

1.0 Bakgrund

Refererande till vårt samtal har vi härmed nöjet att lämna ett förslag på avtal gällande Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus för Brf Bonifacius i Lund , 716439-7106.

2.0 Avtalsobjekt

Bonificus 1
Iliongränden 1-245 Lund
115 lägenheter.

3.0 Avtalets omfattning

3.1 Besiktning

Anticimex utför i samband med tecknandet och sedan vart tredje år besiktning av samtliga lägenheter och allmänna utrymmen som inryms inom fastigheten. Vid besiktningen kontrolleras förekomsten av synliga tecken på fukt och vattensador samt förekomsten av brister i ytbeklädnad i våtrum och skador på synliga rör som kan ge upphov till skador på sikt.

Anticimex upprättar en besiktningsrapport per lägenhet och för den försäkrade byggnaden som överlämnas till er som försäkringstagare.

3.2 Försäkring mot Äkta hussvamp

Angrips försäkrad byggnad av Äkta hussvamp, svarar Anticimex för sanering samt vid behov för reparation, uppgående till maximalt 25 basbelopp vid varje skadetillfälle.

Försäkringen gäller utan självrisk.

3.3 Självriskersättningsförsäkring vid läckageskada

I avtalet ingår en försäkring som ersätter bostadsrättsinnehavarens självrisk då denne drabbas av läckageskada och fått ersättning via sin egen bostadsrättsförsäkring. Beroende på skadeorsak och försäkringsbolagets villkor ersätter vi hela eller större delen av självrisken.

Villkor bifogas.

Avtalet gäller utan självrisk.

3.4 Skadebesiktning och fuktmätning med rapport

Uppstår en läckageskada i den försäkrade byggnaden eller om misstanke om att sådan inträffat ingår skadebesiktning och fuktmätning med rapport i avtalet enligt nedan:

- Lokalisering av skadeorsak
- Kontroll av konstruktion
- Fukt- och omfattningsmätning
- Upprättande av skaderapport inkl eventuellt bilddokument
- Upprättande av mätprotokoll
- Upprättande av planskiss

3.5 Rabatt på engångsuppdrag

I avtalet ingår en rabatt motsvarande 10 % på Anticimex ordinarieprislista för nedanstående tjänster, alternativt enligt fast pris enligt ramavtal som biläggs detta avtal:

- Avfuktning vid läckageskada
- Upprättande av skadekostnadskalkyl vid läckageskada
- Skadehantering av hela skadan vid läckageskada
- Utredning av inomhusmiljö
- Fågelsäkring
- Anticimex Energibesiktning

3.6 Montering av brandvarnare

Vid den första besiktningen ser vi till att alla lägenheter utrustas med en brandvarnare på lämpligt ställe. Brandvarnaren kontrolleras sedan vart tredje år i samband med ordinarie beståndsbesiktning för att säkerställa att de fungerar. Om brandvarnaren ej skulle fungera byter Anticimex ut denna kostnadsfritt.

3.7 Villkor

Fullständiga villkor till detta avtal bifogas:

Försäkringsvillkor Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus

4.0 Avtalstid

Avtalet gäller i tre år från och med datum för utförd besiktning. Därefter förlängs avtalet tre år i sänder om ingendera parten sagt upp avtalet skriftligen senast tre månader före avtalstidens utgång.

5.0 Årspremier

Årspremien är totalt 37 663 kronor inkl moms.

Anticimex äger rätt att höja avgiften för nästkommande avtalsår genom uppräknig av avgiften med SCB index "Arbetskostnadsindex inkl. löneskatter för tjänstemän inom privat sektor, SNI 92, J+K". Skulle Anticimex höja avgiften med mer än ovan nämnda index, äger kunden rätt att uppsäga avtalet senast 30 dagar efter aviseringen av den nya avgiften.

6.0 Avtalsförslagets giltighetstid

Detta avtalsförslag är giltigt t.o.m. 2005-12-13

7.0 Avtalstecknande

Detta avtal är upprättat i 2 st exemplar, varav ett önskas undertecknat i retur till nedanstående kontaktperson:

Anticimex AB
Håkan höjer
Muskötgatan 12
2524 66 Helsingborg

Ovanstående avtal godkänns:

Brf Bonifacius I Lund
716439-7106

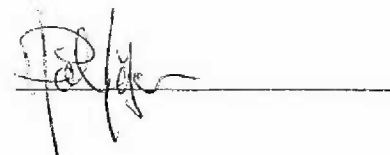
Anticimex AB
502000-8958

LUND 2005-10-27
(Ort/Datum)



Åke Persson

LUND 2005-10-27
(Ort/Datum)



Håkan Höjer

1 Punkterna A-I omfattas av Anticimex åtaganden i den utsträckning som parterna har avtalat.**1.1 OMFATTNING GRUNDPAKET**

A. Försäkring vid angrepp på försäkrad byggnad av Äkta hussvamp (*Serpula lacrymans*), samt dess vilda form (*Serpula himantoides*), som kan fastställas vid typbestämning av fruktkropp och mycel. Vid angrepp som omfattas enligt ovan svarar Anticimex för sanering samt vid behov för reparation. Reparation inkluderar utbyte eller förstärkning av virke, vars bärförmåga äventyras genom angreppet. Med sanering avses fackmässiga åtgärder för svamp- eller skadedjursbekämpning enligt vid var tid gällande normer och myndighetsföreskrifter.

B. Försäkringsbesiktning i samband med tecknandet och sedan vart tredje år i samband med förnyelse. Vid besiktningen kontrolleras förekomst av synliga tecken på fukt- och läckageskador i enskilda lägenheter och i allmänna utrymmen. Även brister som kan ge framtida vattenskador noteras. I allmänna utrymmen kontrolleras förekomst av skadedjur.

C. Skadebesiktning och fuktmätning med rapport vid upptäckt eller misstänkt skada till följd av att vatten läckt ut från ledningssystem eller liknande och även vid inträngning utifrån genom tak eller grund. I avtalet ingår lokalisering, kontroll, mätning och dokumentation av skadan. Ingrepp i byggnaden, såsom borttagande av ytskikt eller rivning, ingår inte i detta åtagande. Dokumentationen omfattar skaderapport med mätprotokoll och eventuella bilddokument. Fullständig utredning kan beställas som särskilt uppdrag och ingår inte i paketet.

D. Självrisersättning för bostadsrättsinnehavare. Försäkringen ersätter den självrisk som bostadsrättsinnehavaren betalat till annan försäkringsgivare som reglerat skadan. Försäkringen omfattar vid läckageskador:

* själva lägenheten och endast skador som bostadsrättsinnehavaren svarar för på grund av sin underhållsskyldighet enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

* fast inredning som bostadsrättsinnehavaren själv bekostat.

Försäkringen omfattar också självrisken vid fel och brister i kylskåp, frys, spis ugn, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare. Bostadsrättsinnehavaren måste alltså ha tecknat en försäkring för själva bostadsrätten hos sitt försäkringsbolag. Skadeanmälan till försäkringsbolaget ska bostadsrättsinnehavaren ha gjort under tiden avtal finns med Anticimex. Om bostadsrättsförsäkringen av någon anledning inte ersätter en skada, exempelvis för att försäkringsbolaget har bedömt att skadekostnaden understiger deras självrisk, lämnar inte heller vi någon ersättning.

1.2 OMFATTNING TILLÄGG

E. Temperaturmätning av varmvatten vid tappställen i samtliga våtutrymmen och kök.

F. Montage av vattenbesparande produkter bestående av ett duschmunstycke, en perlator för köksblandare och en perlator för tvättställ. Dessa monteras vid det första besiktningstillfället.

G. Montage av brandvarnare vid första besiktningstillfället. Vid det tredje besiktningstillfället, det vill säga efter sex år, byts hela brandvarnaren ut.

H. Fullservice skadedjursavtal omfattande även Husbocks- och hästmyreförsäkring samt försäkring för sanering vid sent upptäckt dödsfall kan tecknas som tillägg. Särskilda villkor gäller och bifogas separat vid tecknandet.

I. Utbildning erbjuds efter särskild överenskommelse.

Allmänna villkor för försäkringar som ingår i Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus
I tillämpliga delar gäller villkoren även för leverans av tjänst eller produkt som omfattas av avtalet.

2. VEM AVTALET/FÖRSÄKRINGARNA GÄLLER FÖR

2.1 Avtalet ingår i Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus och gäller för den kund som anges i avtalet.

3. VILKEN BYGGNAD SOM OMFATTAS

3.1 Försäkringen gäller för huvudbyggnaden till den i avtalet angivna, besiktigade och godkända byggnaden som skall ingå i en flerfamiljsfastighet.

4. NÄR AVTALET/FÖRSÄKRINGARNA GÄLLER

4.1 Avtalet börjar gälla från och med godkänd försäkringsbesiktning eller senast sex månader efter avtalsdagen - såvida Anticimex inte dessförinnan meddelat att försäkring inte kan lämnas.

4.2 Om skada inträffar efter avtalsdagen men innan försäkringen börjat gälla har Anticimex följaktligen inget ansvar för skadan.

4.3 Om kunden inte låter utföra försäkring som Anticimex anser erforderlig träder aktuellt försäkringsmoment inte i kraft och hela avtalet förfaller.

5. NÄR FÖRSÄKRINGARNA INTE GÄLLER

5.1 Hussvampförsäkringen gäller aldrig för angrepp:

5.1.1 på byggnadsdelar som befinner sig utomhus, såsom t.ex. balkonger, utomhustrappor, terrasser, uterum m.m.

Kommentar: Anticimex ersätter däremot invändig skada som härstammar från svampangrepp där svampkroppen befinner sig utomhus, men har orsakat invändig skada på den försäkrade byggnaden.

5.1.2 som kan härledas till vatten- eller fuktskador som är eller var ersättningsgilla enligt den sedvanliga fastighetsförsäkringen (jfr p. 9 nedan).

5.2 Anticimex svarar inte i någon av försäkringarna för:

5.2.1 skada eller del av skada som kan härledas till tiden innan försäkringsavtalet ingicks.

5.2.2 skador som kan härledas till undantag i besiktningens protokoll.

5.2.3 skador som endast medför missfärgning, eller annars estetisk skada.

5.2.4 indirekta skador och omkostnader, såsom t.ex. förlust av hyresintäkter, flyttnings-, eller städnings kostnader.

6. FÖRSÄKRINGSBELOPP

6.1 Hussvampförsäkringen omfattar sanerings- och reparationsåtgärder uppgående till maximalt 25 basbelopp vid varje skadetillfälle.

6.1.2 Vid reparation gäller vidare som beloppsbegränsning att reparationskostnaden inte får överstiga ett belopp motsvarande byggnadens marknadsvärde utan hänsyn till de svampangrepp som förorsakat reparationsbehovet även om detta understiger det i försäkringsbrevet eller ovan i 6.1 angivna beloppet.

6.2 Vid självrisersättning enligt punkt 1.1 D ovan lämnas ersättning med högst 6 000 kronor per skadetillfälle.

7. SJÄLVRISK

7.1 Försäkringen gäller utan självrisk.

8. EVENTUELL FÖRSANERING

8.1 Anticimex utför eventuell erforderlig försanering, sedan parterna enats om villkoren härför.

9. AKTSAMHETSKRAV ALLMÄNT

9.1 Vid besiktning i samband med avtalets tecknande och vid återkommande försäkringsbesiktningar åtar sig Kunden att upplysa Anticimex om befintliga angrepp eller missförhållanden på fastigheten såsom missfärgningar, svampväxt (svamptrådar, fruktkroppar), sporpulver, golvsvikt eller andra indikationer på fuktproblem. Det samma gäller eventuell tidigare förekomst av fukt, röta, mögel eller vattensskador samt reparationer med anledning av detta.

9.2 Kunden åtar sig att väl vårda fastigheten och att inte förtiga något samt att alltid lämna korrekta och sanningsenliga uppgifter till Anticimex.

9.3 Kunden åtar sig att bereda Anticimex inspektions- och saneringspersonal tillträde för undersökning och sanering, samt om nödvändigt tillhandahålla stege och annan utrustning för att hålla platsen tillgänglig under kontorstid, om inte annat överenskommit.

9.4 Kunden åtar sig att noggrant efterfölja eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis rengöring eller borttagande av lösöre som kan hindra eller försvåra arbetet.

9.5 Kunden åtar sig att vid uppförande, reparation, om- eller tillbyggnad inte använda virke, som är eller skäligen kan misstänkas vara angripet av svamp.

9.6 Kunden åtar sig att fel och brister i byggnader skall åtgärdas snarast möjligt, fackmässigt och enligt vid var tid gällande byggnorm. Detta gäller särskilt tak och takbeslag, stuprör och installationer för vatten och avlopp.

9.7 Kunden åtar sig att meddela Anticimex vid försäljning av egendomen samt vid tillbyggnad, rivning eller annan förändring av byggnader eller dessas användning.

9.8 Kunden utfäster sig att då angrepp eller skada misstänks eller upptäcks, genast underrätta Anticimex härom samt bereda Anticimex personal tillträde.

9.9 Kunden åtar sig att inte vidta åtgärder för skadans eller angreppets avhjälpande utan Anticimex skriftliga samtycke.

9.10 Anticimex äger rätt att, efter eget val, själv åtgärda fel eller skada att anvisa den som skall åtgärda fel eller skada.

10.4 Om kunden lämnat oriktig eller ofullständig uppgift eller har underlåtit att lämna uppgift, eller annars bryter mot något av aktsamhetskraven, uppsåtligen eller av oaktsamhet som inte är ringa, kan detta ge Anticimex rätt att säga upp försäkringen och tilläggsavtalet i för tid liksom påverka kundens rätt till ersättning så att försäkringsersättningen sätts ned eller helt bortfaller. Storleken av eventuellt avdrag beror på omständigheterna, såsom oaktsamhetens art och inverkan på den inträffade skadan liksom den försäkrades uppsåt eller oaktsamhet.

11. FÖRSÄKRINGSBESIKTNING

11.1 Anticimex har alltid rätt att, såväl i samband med avtalets tecknande som under försäkringens löptid, besiktiga aktuella byggnader samt lokaler och lägenheter däri. Kunden svarar för att Anticimex får tillträde till samtliga utrymmen på det överenskomna besiktningstillfället.

12. FÖRSÄKRINGSBESIKTNINGENS OMFATTNING

12.1 Försäkringsbesiktningen gäller för flerfamiljsfastighet. Försäkringsbesiktningen omfattar huvudbyggnaden till den flerfamiljsfastighet som angivits i försäkringen. Under alla förhållanden omfattas endast byggnad och utrymmen som de facto besiktigats.

12.2 Om Anticimex inte får tillträde till lägenhet, eller annan del av fastigheten, på avtalad tid, debiteras kunden utöver avtalspremien för ny besiktning.

13. FÖRSÄKRINGSBESIKTNINGENS SYFTE

13.1 Syftet med försäkringsbesiktningen är att den eller de byggnader med tillhörande lägenheter som försäkringen omfattar besiktigas för att (1) Anticimex skall kunna avgöra om försäkring skall kunna lämnas och i så fall i vilken omfattning; (2) i beståndsvårdande syfte kontrollera förekomsten av synliga tecken på fukt, samt förekomst av vattensskador i form av brister i ytbeläggning i våtrum och skador på synliga rör som kan ge upphov till försäkringsfall eller skador i övrigt. Detta för att ge Anticimex, som försäkringsgivare, och Kunden samt försäkringshavare en bild av byggnadens respektive de försäkrade lägenheternas fysiska skick i syfte att tidigt upptäcka skador och undvika eller begränsa omfattningen av försäkringsfall, eller bedöma om ett tillfredställande försäkringsskydd föreligger, eller i övrigt begränsa större skador på byggnaden; (3) Försäkringsbesiktning skall också utgöra ett led i förnyelse och i förekommande fall omskrivning av gällande försäkringsavtal.

14. BESIKTNINGSRAPPORT

14.1 Anticimex upprättar en besiktningsrapport per lägenhet och för den försäkrade byggnaden. Rapporten överlämnas till kunden. Besiktningsrapporten baseras på att Kunden försett Anticimex med alla relevanta uppgifter och att Kundens uppgifter är fullständiga och korrekta.

14.2 Besiktningsrapporten har upprättats endast i de syften som angetts ovan i 14.1 och endast till förmån för Anticimex självt och Kunden. Besiktningsrapporten får inte utan Anticimex uttryckliga, skriftliga, godkännande användas för några andra syften än de ovan angivna.

Kommentar: OBSERVERA att besiktningsrapporterna INTE får användas som underlag vid köp eller försäljning av byggnaden eller fastigheten. Denna försäkringsbesiktning är alltför begränsad för detta ändamål.

15. ANTICIMEX ÅTAGANDEN M.M.

15.1 Anticimex skall, i enlighet med syftet angivet i 14.1 ovan, var tredje år besiktiga och kontrollera synliga tecken på fukt, samt förekomst av vattenskador eller brister i ytbeklädnad och skador på synliga rör som kan ge upphov till vattenskador, utan att utföra några s.k. förstörande ingrepp enligt nedan.

Försäkringsbesiktning av allmänna utrymmen omfattar följande:

- 15.1.1- Trappuppgång;
- 15.1.2- Vind;
- 15.1.3- Källare;
- 15.1.4- Allmänna våtutrymmen (såsom tvättstuga);
- 15.1.5- Övriga anvisade och tillgängliga allmänna utrymmen i försäkrad byggnad;

Försäkringsbesiktning av lägenhet omfattar följande:

- 15.2.1- Våtutrymmen (WC, kök, dusch-, bad- och tvättrum);
- 15.2.2- Tvätt- och diskmaskinsanslutningar samt radiatorventiler;
- 15.2.3- Kontroll av frånluftsdon. OBS! Omfattar inte flödesmätning utan endast enkel funktionskontroll av don;
- 15.2.4- Kontroll av vattentemperatur vid tappställe i kök, bad- och duschrum;
- 15.2.5- Kontroll av synliga tecken på skadedjur;
- 15.2.6- Installation av brandvarnare och/eller vattenbesparande produkter, förutsatt att detta avtalats.
- 15.3 Anticimex har alltid rätt att, när som helst, på eget initiativ, inspektera de utrymmen som täcks av försäkringen.
- 15.4 Försäkringsbesiktningen utförs endast i utrymmen och byggnadsdelar som kan nås genom befintliga öppningar såsom dörrar och inspektionsluckor och liknande som är åtminstone krypbara.
- 15.5 Fuktindikering utförs i utrymmen där misstanke om läckage föreligger genom användning av fuktindikator.

16. ANTICIMEX ÅTAGANDE OMFATTAR INTE

16.1 Anticimex åtagande enligt ovan omfattar inte:

- 16.1.1 - Fuktmätning i konstruktioner;
- 16.1.2 - Utredning och analys av besiktningsresultatet;
- 16.1.4 - Funktionskontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av hushållsmaskiner, eldstäder, rökgångar, maskinell utrustning, simbassänger med tillhörande pumpanläggningar och radonmätning;
- 16.1.5 - Anmärkning på bagatellartade förhållanden, såsom slitage som kan hänföras till normalt bruk;
- 16.1.6 - Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte särskilt angetts i detta villkor.

17. KUNDENS ÅTAGANDEN INFÖR OCH VID ÅTERKOMMANDE BESIKTNING

17.1 Kunden skall betala premien för avtalsperioden i förskott.

17.2 Kunden åtar sig att lämna Anticimex fullständiga uppgifter om den eller de byggnader samt dess lägenheter som försäkringen omfattar och att visa eller tydligt upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna. Upplysningsskyldigheten gäller särskilt tidigare förekomst av fukt, röta, mögel eller vattenskador samt reparationer i anledning av detta.

17.3 Kunden skall bereda Anticimex besiktningspersonal tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden som kan nås genom befintliga öppningar, t. ex. dörrar eller inspektionsluckor, samt om nödvändigt tillhandahålla stegar och annan utrustning för att hålla platsen tillgänglig, under Anticimex personals ordinarie arbetstid.

17.4 Kunden skall noggrant efterfölja eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra försäkringsbesiktningen.

17.5 Kunden skall snarast möjligt underrätta Anticimex vid misstanke eller upptäckt av fukt, röta, mögel eller vattenskada.

18. FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETEN

18.1 Säljer Kunden fastigheten eller del därav, skall Kunden snarast underrätta Anticimex om detta. Om Kunden säljer hela fastigheten upphör försäkringen att gälla med utgången av löpande premieperiod, om den nye ägaren inte önskar överta densamma.

18.2 Kunden bör vid försäljning underrätta Anticimex om efterträdarens namn.

19. ANSVARSBEGRÄNSNING

19.1 Anticimex svarar för direkt sak- eller personskada, som vållats genom försummelse av Anticimex personal vid utförandet av åtgärder i Kundens bostad.

19.2 Anticimex svarar endast vid grov vårdslöshet för direkta eller indirekta förmögenhetsskador (vare sig de är följdskador eller inte).

19.3 Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 15 basbelopp per skadetillfälle.

20. REKLAMATION

20.1 Om Kunden är missnöjd med Anticimex utförande av uppdraget eller eljest vill framställa anmärkning mot Anticimex skall Kunden underrätta Anticimex genom reklamation snarast möjligt efter det att Kunden märkt eller bort märka felet.

20.2 Reklamation skall dock senast ske inom tre månader från det att den reklamerade försäkringsbesiktningen vidtagits.

20.3 Försummas dessa reklationsfrister får Kunden inte göra gällande eventuella fel.

21. BEFRIELSEGRUNDER

21.1 Om fullgörandet av Anticimex åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som Anticimex inte råder över och inte heller har kunnat förutse såsom krig, mobilisering, uppror, beslag, valutarestriktioner, knapphet på transportmedel, allmän varuknapphet eller inskränkningar i fråga om drivkraft, störningar på arbetsmarknaden, myndighetshinder, exceptionella väderförhållanden eller likvärdiga omständigheter är Anticimex inte skyldigt att utföra sina åtaganden så länge hindret eller svårigheterna varar och inom skälig tid herefter. Består hindret eller svårigheterna alljämt efter sex månader, har Kunden rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

22. AVBESTÄLLNING

22.1 Avbeställer Kunden försäkringen eller försäkringsbesiktningen innan den har slutförts har Anticimex rätt till ersättning för utfört arbete, arbete som måste utföras trots avbeställningen samt för samtliga kostnader och förluster som Anticimex åsamkats i anledning av avbeställningen.

22.2 Avbeställer Kunden försäkringsbesiktningen har Anticimex rätt att säga upp avtalet.

23. RÄTT ATT INSTÄLLA ARBETET

23.1 Medverkar Kunden inte till försäkringsbesiktningens utförande har Anticimex rätt att inställa arbetet och/eller säga upp avtalet.

23.2 Om Anticimex inställer arbetet enligt första stycket har Anticimex rätt till ersättning för samtliga kostnader och andra förluster som Anticimex åsamkats till följd av arbetsinställelsen.

24. FÖRSÄKRINGSTIDEN

24.1 Försäkring träder i kraft på avtalsdagen eller från och med godkänd försäkringsbesiktning, eller sex månader efter avtalsdagen i enlighet med vad som anges i försäkringsbrevet eller i de speciella villkor som gäller för respektive försäkring. Om försäkringen och avtalet tecknas samma dag som den skall träda i kraft gäller den från utgivandet av avtalsspecifikationen.

24.2 Försäkringen med eventuell tilläggsavtal gäller i tre år och förnyas automatiskt med tre år i sänder om inte någon av parterna sagt upp försäkringen senast tre månader före avtalstidens utgång.

25. PREMIEBETALNING

25.1 Första premie skall betalas årsvis i förskott. Premien behöver dock inte betalas tidigare än 14 dagar efter den dag Anticimex i normalbrev avsänt premieavi till kunden.

25.2 Betalas premien senare än vad som angetts ovan i 25.1 föreligger dröjsmål med betalningen och Anticimex ansvar upphör. Har försäkringen trätt i kraft och betalas premien senare än 14 dagar efter avsänt premieavi, men innan försäkringen med eventuellt tilläggsavtal sagts upp, inträder Anticimex åtagande, men först dagen efter betalningen av premien.

25.3 Förnyelsepremie skall betalas senast på begynnelsesdagen för den nya avtalsperioden. Premien behöver dock inte betalas tidigare än 14 dagar efter den dag Anticimex i normalbrev avsänt premieavi till kunden.

25.4 Betalas förnyelsepremie senare än vad som anges ovan i 25.3 föreligger dröjsmål med betalningen och Anticimex åtagande i enlighet med avtalet upphör. Försäkringen förnyas dock om betalning sker inom en månad från försäkringspremiens ursprungliga förfallodag. Anticimex ansvarighet inträder emellertid först dagen efter betalningen av premien.

25.5 Vid försenad betalning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen, under förutsättning att avtalet inte sagts upp.

26. ANTICIMEX RÄTT ATT SÄGA UPP FÖRSÄKRINGEN

26.1 Vid dröjsmål med premiebetalningen har Anticimex rätt att säga upp försäkringen med eventuellt avtal till upphörande tre dagar efter Anticimex i normalbrev avsänt uppsägningen.

26.2 Vid brott mot Anticimex rätt att inspektera fastigheten, eller vid bristande uppfyllelse av kundens åtaganden i enlighet med villkoren har Anticimex rätt att säga upp försäkringen med tilläggsavtal till upphörande 14 dagar efter Anticimex i normalbrev avsänt uppsägningen.

27. BETALNING, PRIS OCH VILLKORSÄNDRING

27.1 Kunden skall erlägga ersättningen till Anticimex i enlighet med avtalet. Betalning skall ske årligen i förskott, om inte annat överenskommit. Vid försenad betalning utgår dröjsmålsränta enligt gällande räntelag.

27.2 Anticimex har alltid rätt att justera priset för nästkommande år med upp till fem (5) procent. Om Anticimex höjer priset mer än vad som angivits ovan skall Anticimex genom normalbrev meddela Kunden denna prishöjning senast i samband med att priset för det kommande året faktureras.

27.3 Anticimex har rätt att inför avtalsperiodens slutdag ändra villkoren. Anticimex skall i sådant fall genom normalbrev meddela Kunden dessa ändringar senast i samband med fakturering.

27.4 Kund som inte accepterar ändringarna enligt 27.2 - 27.3 ovan måste före förfallodagen meddela Anticimex att han vill upphöra med avtalet.

28. ERSÄTTNINGENS BESTÄMMANDE

28.1 Vid åtgärdande av skada görs åldersavdrag enligt tabellen i detta villkor. Med undantag av dränering är åldersavdraget begränsat till högst 80 % per byggnadsdel som före skadan var funktionsduglig. För andra byggnadsdelar än de som räknas upp i tabellen lämnas ersättning utan åldersavdrag. Vid grävskador på tomtmark i samband med skada på *Byggnad* ersätts kostnad för nyplantering.

Skadeersättningens storlek kan aldrig överstiga *Byggnadens* marknadsvärde.

28.2 Åtkomstskador på tomtmark vid grävningens arbeten ersätts med kostnaden för återställande genom nyplantering om detta sker inom 1 år efter grävningens arbetenas avslutande. Återställande som sker senare får åldersavdrag med 20 % per påbörjat år.

Ersättning för återställande av tomtmark är under alla förhållanden begränsad till ett basbelopp.

Tabell för åldersavdrag

Åldersavdragen avser den totala återställandekostnaden för arbete och material.

Byggnadsdel	År utan avdrag	Därefter avdrag/år
Målning inomhus, tapetsering samt annan väggbeklädnad (ej våtrum)	5 år	8 %
Textila golvbeläggningar (ej våtrum)	5 år	8 %
Övriga golvbeläggningar (ej våtrum), även parkett- och trägolv	10 år	5 %
Våtrumsbeklädnad (inklusive tätskikt)	5 år	8 %
Golv och väggmatta (trädsvetsad)	5 år	8 %
Keramiska plattor	10 år	5 %
Övriga material och utförande samt målning i våtrum	2 år	10 %
Installationer för värme, vatten, avlopp, sanitet samt maskinell utrustning, rörsystem, oljecistern, radiatorer, sanitetspump	10 år	5 %
Värmepumpsanläggning, värmeåtervinningssystem, solfångare, takvärme, hushållsmaskin inklusive spis och vindkraftverk	2 år	10 %
El- och varmvattenslingor i golv	2 år	10 %
Övriga installationer, samt maskinell utrustning	5 år	8 %
Radio-, TV-antenn, parabol och markiser	2 år	10 %
Takbeläggning av tegel, betong eller plåt, inklusive underlagspapp, bärläkt och ströläkt	20 år	4 %
Takbeläggning av eternit, papp, plast eller gummiduk, inklusive underlagspapp, bärläkt och ströläkt	5 år	8 %
Hängrännor, stuprör och andra plåtdetaljer på och i anslutning till tak	10 år	8 %
Skorsten av stål eller plåt	5 år	8 %
Fönster och dörrar inklusive karm	10 år	4 %
Isoleringsglas exklusive karm	10 år	10 %
Tegel- och träfasad	10 år	2 %
Putsad fasad och fasad med asbest-/cementplattor	10 år	4 %
Målning på träfasad, fönster och dörrar, inklusive karm	5 år	20 %
Dränering och utvändigt fuktskydd	10 år	10 %
För dränering och utvändigt fuktskydd finns inget begränsat åldersavdrag, dvs efter 20 år är dränering och utvändigt fuktskydd helt avskrivet och ingen försäkringsersättning utgår.		

29. DUBBELFÖRSÄKRING, ANDRA GARANTIER ETC.

29.1 Anticimex försäkringar gäller subsidiärt till varje annan försäkring, garanti eller liknade som omfattar hela eller del av krav som kan göras gällande enligt denna försäkring, oavsett om sådan annan försäkring eller garanti anges som primär, tillägg, överskjutande, villkorad eller liknande. Endast då sådan annan försäkring eller garanti särskilt anger att den gäller subsidiärt till denna försäkring skall ansvaret fördelas enligt reglerna i Försäkringsavtalslagen. Om ersättning kan utfås från kommun, stiftelse, förening eller liknande minskar Anticimex ersättningskyldighet i samma mån.

30. PRESKRIPTION

30.1 Kunden förlorar sin rätt att ta försäkringen i anspråk om han inte framställer sitt krav till Anticimex inom 6 månader från det han fick kännedom om sin möjlighet att ta försäkringen i anspråk. Kunden förlorar också sin rätt att ta försäkringen i anspråk om han inte väcker talan mot Anticimex inom 3 år från det han fick kännedom om att kravet kunde göras gällande och i vart fall inom 10 år från det att anspråket tidigast hade kunnat göras gällande. Har anspråket framställts mot Anticimex inom denna tid är dock fristen minst 6 månader räknat från det att Anticimex tagit slutlig ställning i anspråksfrågan.

31. SEKRETESS

31.1 Anticimex förbinder sig att inte för tredje man avslöja konfidentiell information, vilken Anticimex erhåller från Kunden eller som framkommer vid genomförandet av Uppdraget under förutsättning att informationen inte var allmänt känd, eller har utvecklats självständigt av Anticimex utan samband med den lämnade informationen, eller har erhållits från tredje part, eller begärs utlämnad enligt lag eller myndighets föreskrift.

32. TVISTER

32.1 Tvist i anledning av detta avtal skall slutligt avgöras genom skiljedom enligt reglerna om förenklad skiljeförfarande vid Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden skall bestå av en skiljeman som utses av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Förfarandet skall äga rum i Stockholm.

33. MARKNADSFÖRING OCH NYTTJANDE AV INFORMATION

33.1 Anticimex för kundregister över sina kunder och över försäkrade objekt. Uppgifterna i Anticimex kundregister får användas i såväl Anticimex egen som andras marknadsföring.

33.2 Anticimex äger vidare såväl nyttja informationen i kundregistret för egen bearbetning, som att lämna ut densamma till tredje man under förutsättning att det sker i anslutning till Anticimex verksamhetsområden försäkrings-, boende- eller byggsektorn.

33.3 Syftet, i förekommande fall, med Anticimex behandling av personuppgifter enligt ovan är egen bearbetning, statistik och marknadsföring samt samarbetspartners bearbetning, statistik och marknadsföring inom försäkrings-, boende- och byggsektorn.

33.4 Kunden samt försäkringshavare äger rätt att i enlighet med gällande lag få besked om de personuppgifter som rör denne. Om Kunden eller försäkringshavare antar att informationen inte är korrekt eller fullständig bör denne utan dröjsmål kontakta Anticimex. Information som då visar sig vara inkorrekt eller ofullständig kommer omgående att justeras.

34. FÖRSÄKRINGSGIVARE

34.1 Anticimex Försäkringar AB (i dessa villkor kallat Anticimex).

