

Härmed kallas medlemmarna i Brf Lärargården till ordinarie årsstämma.

TID: Tisdagen den 17 april 2012, kl 19.00
Kaffe, te och smörgåstårter serveras från kl 18.00.

PLATS: Stabby Prästgård "Söderblomska huset"

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Fråga om arvoden.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av extern och intern revisor och suppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Val av trivselsvårdar.
19. Val av trädgårdsgrupp.
20. Motion ang kapitaltillskott, bilaga 1.
21. Motion ang fönsterbleck, bilaga 2.
22. Motion ang nya stadgar, bilaga 3.
23. Stämman avslutas.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Uppsala i april 2012

BRF LÄRARGÅRDEN
Styrelsen

Årsredovisning
för
Brf Lärargården

717600-3445

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lärargården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-08-17.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Luthagen 14:1 bebyggdes 1958 och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 88 lägenheter och 1 lokal.

Dessutom finns 1 st garage med 6 p-platser och 26 p-platser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

46	st 1 rum och kök
20	st 2 rum och kök
22	st 3 rum och kök
Total bostadsyta: 4938,2 kvm Total lokalyta: 137 kvm	

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor	137,0	2012-04-01

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-04-06 bestått av:

Ordinarie	Per Wester	t o m 2013
	Rachel Hellgren	t o m 2012
	Stefan Mårtensson	t o m 2012
	Peter Boivie	t o m 2012
	Christina Andersson	t o m 2013

Suppleanter	Annette Elenius
	Nanna Dåversjö
	Ulrika Ager

Revisorer

Ordinarie	Kirsi Jansson	Företagarnas Revisionsbyrå AB
	Per Andersson	Inter Revisor

Suppleant	Julia Ring
-----------	------------

Valberedning

Göran Bjurhall
Gia Rudström
Susanne Berggren

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fasadrenovering och tilläggsisolering 1983/84.
Balkonger, ventelation, isolerrutor 1993.
Stam- och elrenovering har utförts under 2003.
Byte av avhärdningsaggregat 2003.
Nya hissmaskiner 2003.
Byte till säkerhetsdörrar 2005.
Installation av styrsystem för värme och ventilation 2007.
8 nya parkeringsplatser 2008.
Renovering av tvättstugan 2010.
Vattenbesparingsåtgärd 2010.
Nya garageportar och målning av garage 2011.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 12 (9) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen beaktar särskilt § 8 i föreningens stadgar om krav på permanent boende i lägenheten för att godkänna medlemskap. Detta sker i enlighet med beslut i Svea hovrätt (Mål nr ÖH 2143-00).

Dessutom har styrelsen beviljat 4 (1) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 96 (95) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 (12) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Stefan Mårtensson och Fredrik Broman.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Reservering har skett under året med 253 940 kronor och ianspråktagande med 307 650 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 120 450 kronor, (88 lägenheter * 1 302:- = 114 576 kronor, jämfört med 0,4% av 50 200 000 kronor = 200 800)

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 541 723 (427 845) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 151 639 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 162 449 kronor, varav 94 313 kronor kommer att belasta den yttre reparationsfonden och resterande 68 136 kronor har belastat resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har löst ett lån på 995 000 kr.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 834 110	2 847 288	2 838 166	2 777 208	2 814 449
Resultat före reservering	-180 888	-234 487	512 965	265 936	181 593
Reservering yttre reparationsfond	253 940	253 940	178 890	178 890	178 890
Saldo yttre reparationsfond	2 326 009	2 379 719	2 125 779	1 946 889	2 055 224
Lån per kvm yta	2 782	2 848	2 900	3 079	3 138
Kassalikviditet (%)	328	303	348	388	360
Årsavgift bostäder kronor/kvm	540	540	540	540	540

2011 års resultat påverkas av utförd byte av garagepostar samt målning av garage till en kostnad på 94 313 kronor vilket kommer att ianspråktagas ur yttre fond.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-362 761
årets förlust	-180 888
	-543 649

behandlas så att

från reservfond upplöses	-307 650
till yttre reparationsfond överföres	253 940
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-94 313
i ny räkning överföres	-395 626
	-543 649

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	2 834 110	2 847 288
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-314 088	-546 108
Driftskostnader	3	-1 324 742	-1 268 005
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-142 237	-151 708
Personalkostnader	5	-172 184	-187 679
Avskrivningar	6	-555 299	-555 299
Resultat före finansiella poster		325 560	138 489
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 008	3 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-534 456	-409 496
Resultat efter finansiella poster		-180 888	-267 342
Resultat före skatt		-180 888	-267 342
Årets resultat		-180 888	-267 342

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	12 990 173	13 545 472
Mark		1 500 000	1 500 000
		14 490 173	15 045 472
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		14 493 673	15 048 972
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-2 548	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	130 738	115 763
		128 190	115 831
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		432 314	431 909
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 207 753	2 275 212
		2 640 067	2 707 122
Summa omsättningstillgångar		2 768 257	2 822 953
SUMMA TILLGÅNGAR		17 261 930	17 871 925

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		394 951	394 951
Upplåtelseavgifter		451 249	451 249
Yttre reparationsfond		2 326 009	2 379 719
		3 172 209	3 225 919
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-362 761	-149 130
Årets resultat		-180 888	-267 342
		-543 650	-416 471
Summa eget kapital		2 628 559	2 809 447
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	13 789 422	14 130 123
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		333 549	323 566
Leverantörsskulder		112 940	59 788
Skatteskulder		7 149	10 377
Övriga skulder	13	1 200	13 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	389 111	525 018
Summa kortfristiga skulder		843 949	932 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 261 930	17 871 925
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		17 691 400	17 691 400
		17 691 400	17 691 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Om/tillbyggnad	40-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter lokaler	88 680	88 680
Hysesintäkter garage	21 600	21 600
Hysesintäkter p-platser	63 750	63 610
Årsavgifter bostäder	2 661 980	2 661 980
Hysesbortfall ./.	-1 900	-2 400
Ersättningar och intäkter	0	4 438
Fakturerade kostnader	0	9 380
	2 834 110	2 847 288

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	151 639	126 140
Löpande reparationer av garage och p-platser	0	3 891
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	162 449	416 077
	314 088	546 108

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	94 718	90 452
Sotning	3 000	0
Besiktning/serviceavtal	9 565	2 689
Energideklarationer	0	0
Yttre skötsel/snöröjning	51 710	2 344
Fastighetsel	115 170	126 764
Uppvärmning	510 847	607 484
Vatten	75 726	107 309
Sophämtning	78 099	67 201
Fastighetsförsäkring	49 923	46 921
Självrisk/reparation försäkringsskador	-2 074	0
Kabel-TV och internet	195 769	82 610
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	120 456	118 256
Övriga driftkostnader	21 833	15 975
	1 324 742	1 268 005

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	37 878	63 066
Konsultarvode	11 000	0
Revisionsarvode	11 375	7 750
Förvaltningsarvode	75 464	74 372
Övriga externa tjänster	6 520	6 520
	142 237	151 708

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner	67 600	71 400
Styrelsearvoden	71 600	76 400
Sociala avgifter	32 984	39 879
	172 184	187 679

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	185 299	185 299
Om/tillbyggnad år 1994 (9 mån) 18/50, stamrenov år 8/40 275 000:-	370 000	370 000
	555 299	555 299

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	28 008	3 665
	28 008	3 665

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	535 195	428 279
Avgår räntebidrag ./.	-739	-18 883
Övriga skuldbelåtningsrelaterade poster	0	100
	534 456	409 496

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	5 496 543	5 496 543
Om/tillbyggnad 1993	4 750 000	4 750 000
Stamreovering	13 550 000	13 550 000
Ingående nyttjande av yttre reparationsfond	-2 550 000	-2 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 246 543	21 246 543
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 701 071	-7 145 772
Årets avskrivningar enligt plan	-555 299	-555 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 256 370	-7 701 071
Utgående redovisat värde	12 990 173	13 545 472
Taxeringsvärden byggnader	33 441 000	33 441 000
Taxeringsvärden mark	17 347 000	17 347 000
	50 788 000	50 788 000

I utgående redovisat värde ingår renovering 3 158 750 (3 253 750) kronor, stamreovering 8 800 000 (9 075 000) kr.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalad försäkring	53 959	49 923
Upplupna räntebidrag	0	0
Förutbetalad kabel-tv	42 142	41 640
Förutbetalad vattenavgift	8 448	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	26 189	24 200
	130 738	115 763

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	394 951	451 249	2 379 719	-149 130	-267 342
Årets ianspråktagande			-307 650	307 650	
Årets reservering			253 940	-253 940	
Disposition av föregående års resultat:				-267 342	267 342
Årets resultat					-180 888
Belopp vid årets utgång	394 951	451 249	2 326 009	-362 762	-180 888

Not 12 Fastighetslån

Under året har 4 lån satts om. Föreningen börjar att amotera på lånet på 3 482 500 kr under 2011.

	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 4,99 % - rörlig 3 mån	466 640	470 933
Stadshypotek - 3,93 % - 2013-03-30	3 915 731	3 952 660
Stadshypotek - 2,96 % - 2012-10-30	2 863 056	2 891 976
Stadshypotek - 4 % - rörlig 3 mån	995 000	995 000
Stadshypotek - 3,36 % - 2013-10-30	3 447 676	3 482 500
Stadshypotek - 5,35 % - 2012-04-30	2 434 868	2 660 620
Fastighetslån kort del	-333 549	-323 566
	13 789 422	14 130 123

Not 13 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Källskatter	1 200	13 605
	1 200	13 605

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

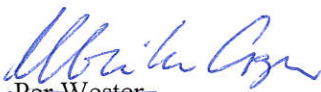
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	58 900	27 400
Upplupna sociala avgifter	19 381	18 932
Uppl räntekostnader externt	48 564	63 331
Förskottsbetalda hyror/avg	169 208	189 593
Upplupna avtalskostnader	0	0
Upplupna uppvärmningskostnader	72 518	194 414
Upplupna elavgifter	9 346	16 374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 694	6 474
Beräknat arvode för revision	9 500	8 500
	389 111	525 018


Rachel Hellgren


Peter Boivie


Stefan Mårtensson


~~Christina Andersson~~
Nanna Däversjö


~~Per Wester~~
Ulrika Åger

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Per Andersson
Revisor

Kirsi Jansson
Auktoriserad revisor

4358 Brf Lärargården
Uppsala

		RESULTAT	BUDGET	RESULTAT	BUDGET
		2010	2011	2011	2012
Avser tusentals kronor - tkr					
Hyresintäkter lokaler	3013	174	172	174	174
Årsavgifter bostäder	3021	2 662	2 662	2 662	2 662
Hyresbortfall (outhyr) ./.		-2	-1	-2	0
Övriga intäkter	3290	4	1	0	0
Fakturerade kostnader		9	0	9	0
RÖRELSENS INTÄKTER		2 847	2 834	2 843	2 836
Fastighetsskötsel entr.	4110	72	75	71	72
Fastighetsskötsel entr. utöver avtal	4111	18	18	24	15
Besiktning	4142	3	0	6	0
Serviceavtal	4143	4	4	7	8
Energideklarationer	4144	0	0	0	0
Yttre skötsel	4160	2	2	52	2
Löpande reparationer/underhåll	4300	126	130	152	150
Planenligt underhåll	4500	416	1 000	162	500
Pågående om- och tillbyggnad	1182				
Investeringar enl underhållsplan	4500				
.. varav skall aktiveras ./.	4598				
.. varav uttag avsatta medel ./.	4599	0	-1 000	0	-500
Elavgifter	4610	127	131	115	119
Uppvärmning	4620	607	620	511	526
Vatten & avlopp	4630	107	96	77	110
Sophämtning	4640	67	70	78	80
Fastighetsförsäkringar	4711	47	48	50	54
Självrisk/reparation försäkringsskador	4712	0	0	3	
Kabel-TV	4760	50	50	51	51
Internet	4770	33	33	145	145
Fastighetsskatt	4800	118	120	120	126
Övr förbrukningsinventarier/material	5490	16	15	22	15
Kreditupplysning	6061	1	0	1	0
Styrelsearvode	6410	42	50	50	50
Mötesarvode	6411	9	20	22	20
Revisionsarvode	6420	8	8	11	10
Förvaltningsarvoden	6481	74	75	75	77
Förvaltningsarvode utöver avtal	6482	1	0	4	0
Överlåtelse-/pantförskrivningskostnad	6483	11	0	0	0
Övriga förvaltningskostnader	6490	50	50	33	30
Konsultkostnader	6550			11	10
Föreningsavgifter	6981	7	6	7	7
Löner till fastighetsskötare	7013	25	25	15	15
Löner övriga	7020	9	10	23	25
Löner arvoden/vicevärd	721001	38	38	30	38
Lagstadgade sociala avgifter	7510	32	45	33	45
Avskrivning byggnad	7821	185	185	185	22
Avskrivning om- och tillbyggnader	7822	370	370	370	370
RÖRELSENS KOSTNADER		2 675	2 294	2 516	2 192
RÖRELSENS RESULTAT		172	540	327	644

Ränteintäkter från bank	8311	0	0	0	0
Övriga ränteintäkter klientmedel	8319	4	4	28	4
FINANSIELLA INTÄKTER		4	4	28	4
Räntekostnader fastighetslån	8411	409	490	535	492
FINANSIELLA KOSTNADER		409	490	535	492
Statlig skatt	8980				
RESULTAT	8999	-233	54	-180	156

Föreslås i resultatdispositionen:

lanspråktagande av yttre reparationsfond

Reservering till yttre reparationsfond ./.

253	253	253	100
-486	-199	-433	56

Alternativ 1

Beslut resultatdispositionen	10-12-31	11-12-31	11-12-31	12-12-31
Balanserat resultat enl BR	0	-486	-486	-919
<i>Fondjustering p g a ny princip ./.</i>				
Yttre reparationsfond enl BR	0	-253	-253	-506
lanspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	0	0
Reservering till yttre reparationsfond	-253	-253	-253	-100
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	-253	-506	-506	-606

-663

Alternativ 2

Styrelsebeslut	10-12-31	11-12-31	11-12-31	12-12-31
lanspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	0	0
Reservering till yttre reparationsfond	-253	-253	-253	-100
Summa yttre reparationsfond enl BR	-253	-506	-506	-606
Balanserat resultat enl BR	253	273	273	193

349

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter 0% FROM: xx-xx-xx

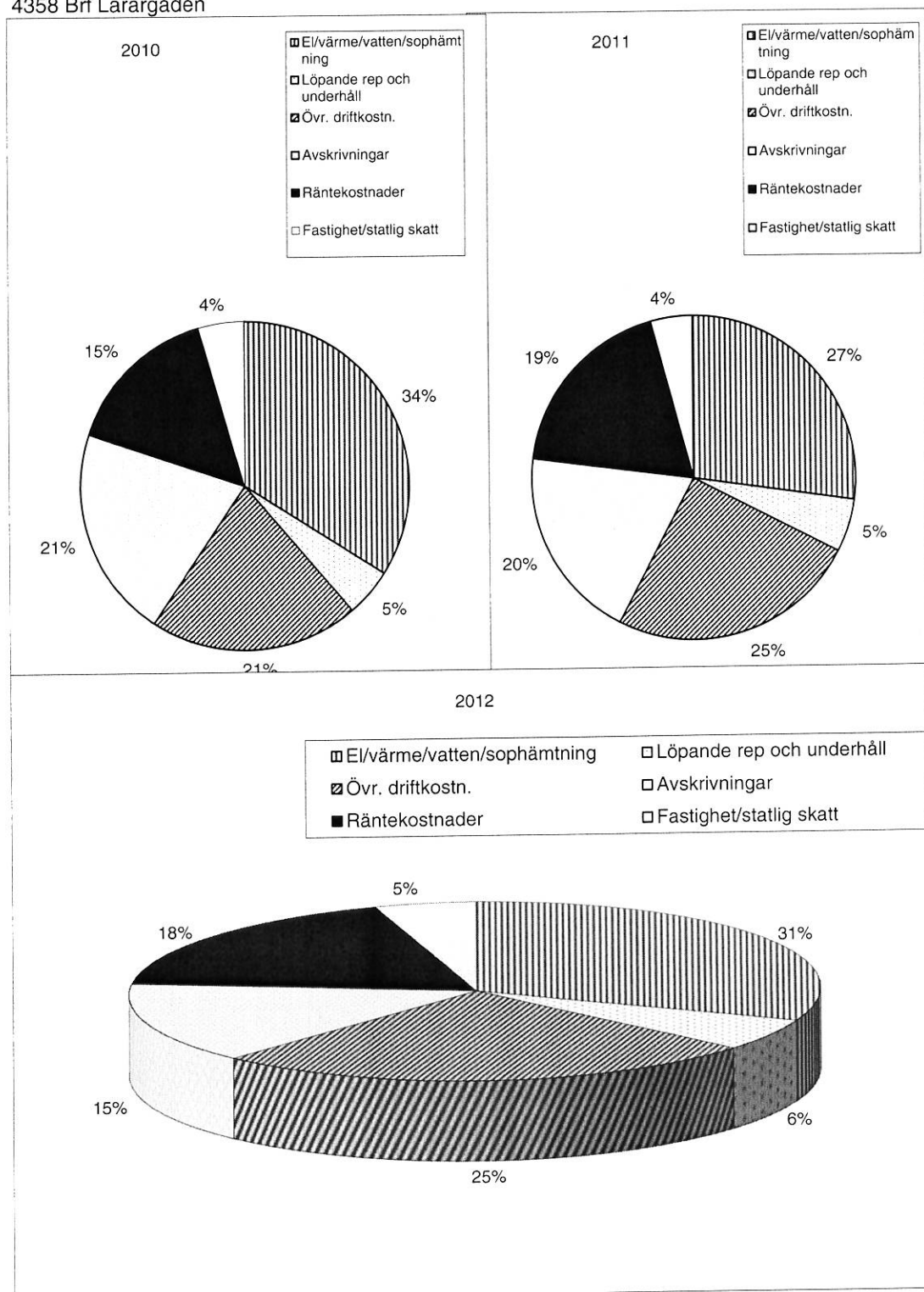
Kabel-TV 0% FROM:xx-xx-xx

Genomsnittlig avgift per xx-xx-xx uppgår till xx kr/kvm.

SIGN: MA

		2010	2011	2012
El/värme/vatten/sophämtning	1	908	781	835
Löpande rep och under	2	126	152	150
Övr. driftkostn.	3	548	718	685
Avskrivningar	4	555	555	392
Räntekostnader	5	409	535	492
Fastighet/statlig skatt	6	118	120	126
Kostnader exkl. planenligt underhåll		2 664	2 861	2 680

4358 Brf Lärargården



Kapitaltillskott

Per Wester, Peter Boivie

I dagsläget består en inte obetydlig del av föreningens utgifter av räntekostnader. Då det i dagsläget är möjligt att dra av räntekostnader på skatten för fysiska men inte juridiska personer innebär det nuvarande upplägget att den årliga kostnaden är högre än vad den behöver vara. Det har därför blivit populärt bland bostadsrättsföreningar att göra ett kapitaltillskott till föreningen för att kunna lösa dessa dyra lån.

Föreningen har lån på ca 13,5 miljoner och årligen ränta och amortering på drygt 700 000 kr. Det är en kostnad som kan minskas genom att medlemmarna gör ett kapitaltillskott vilket möjliggör för föreningen att lösa dessa lån.

Om ett kapitaltillskott görs och medlemmarna lånar motsvarande summa kan dessa dra av kostnaden för räntor på skatten och därmed sänks kostnaden. Då medlemmarna får en räntekostnad blir vinsten inte hela den nuvarande räntekostnaden, men enligt beräkningar från ISS minskar kostnaden med ca 217 000 kr per år. En lägre kostnad öppnar för en sänkning av månadsavgiften.

En sänkt månadsavgift medför, förutom lägre boendekostnad, också en värdestegring på lägenheterna.

Det är också sannolikt att det går att minska den totala räntekostnaden genom att gemensamt upphandla lån för medlemmarnas räkning hos en kreditgivare och därigenom få lägre ränta på lånen.

För den medlem som ej önskar genomföra kapitaltillskott i dagsläget finns möjlighet för föreningen att medge anstånd med inbetalningen till den dag då lägenheten överläts. Detta medför dock att årsavgiften ej kommer att sänkas för den medlem som fått anstånd med inbetalningen.

Ett kapitaltillskott gynnar, genom en lägre totalkostnad, såväl föreningen som medlemmarna.

Yrkande

Att årsstämman beslutar om ett kapitaltillskott till föreningen om 14 miljoner kronor, vilket fördelas enligt gällande andelstal.

Att årsavgiften sänks med 7,76 %.

31/3 2012

Ärenden för årsmötet: byte av fönsterbleck

Färgen på fönsterblecken på utsidan av köksfönstret har så gått som helt flagnat bort. Är det vårt ansvar att måla på nytt eller skaffa nya fönsterblek?

Med vänlig hälsning,

Görel John Toler

Görel och John Toler

Tiundagatan 47, lgh 1008

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Lärargården

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Lärargården, organisationsnummer 717600-3445.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Se vidare 17§.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Se vidare §§ 22 - 25.

7 §

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

Medlem som inte innehar bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i 9 kap.16 § p1 och p1a och 18a § bostadsrättslagen.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens andelstal, erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nytta för samtliga lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

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 prisbasbeloppet 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 prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst två och högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleant ett år. Omval kan ske.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv och 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 ordinarie styrelseledamöter i förening.

13 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

15 §

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget för det kommande verksamhetsåret och fastställa årsavgifter.
- att minst vart tredje år, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

16 §

Minst en och högst 2 revisorer och en och högst två suppleanter 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. Styrelsen ska även utlysa en extra föreningsstämma då det hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I begäran ska ärende anges och kallelse ska ske inom fjorton dagar från den dag sådan begäran inkom.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Skriftlig kallelse skall dock avsändas till varje medlem, vars postadress är

känd för föreningen, om föreningen ska behandla ärende som anges i 7 kap. 8 § andra stycket lagen om ekonomiska föreningar.

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

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda.

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av protokollsskrivare.
- d) Val av justerare tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behöriigen skett.
- f) Godkännande av dagordningen.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- j) Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- l) Fråga om arvoden.
- m) Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen.
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Val av revisor och suppleant.
- p) Val av valberedning.
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska förekomma endast punkterna a - f samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

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

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

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

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem som innehar en bostadsrätt 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. Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där särskild röstövertikt erfordras behandlas i 9 kap.16,19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Under pågående ombildningsprocess från hyresrätt till bostadsrätt har varje lägenhet rätt till en röst oavsett om fler medlemmar finns som nyttjanderättshavare till lägenheten. Om samma medlemmar innehar fler lägenheter kan dock aldrig detta ge möjlighet till fler än en röst

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska 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 ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska 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 ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Biträde saknar tale- och rösträtt.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs val genom lotning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

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

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana 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 tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i 24 § första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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

24 §

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

Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

Medlemskap i föreningen får vägras om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana 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 tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

26 §

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

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

Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a för

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet (undantaget ompackning av vattenkranar)
- rensning och byte av golvbrunnar och rensning och byte av spjäll i eldstäder,
- glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong,
- lägenhetens innerdörrar, balkongdörr samt målning av ytterdörrens insida,
- svagströmsanläggningar,
- målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar,
- renhållning och snöskottning av balkong,
- åtgärder som utförts av tidigare bostadsrättsinnehavare.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans/hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom/henne som gäst
 - b. någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller
 - c. någon som för hans/hennes räkning utför arbeten i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han/hon brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för

- ventilationsdon
- vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i lägenhet
- ompackning av vattenkranar
- lägenheternas ytterdörrar samt låssystem (ej balkongdörr)

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

29 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen kan tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa ålägganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt 28 § 3 stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

31 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för avhjälpande av brist enligt 28 § sista stycket. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas eller när bostadsrättshavaren av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

32 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande 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 som medlem i föreningen eller,
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta lägenheten i andra hand, om Hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid.

För bostadslägenheter som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

33 §

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

34 §

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

35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som 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/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen om det avser en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen om det avser lokal,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet 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 bostadsrättshavaren 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.

36 §

Är nyttjanderätten enligt § 35 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse enligt 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 35§ 1, ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

Övriga bestämmelser

37 §

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 17 § 2:a st.

38 §

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

39 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt om sådana finns, föreningens ordningsregler.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma

den 20..... och på föreningsstämma den 20.....

.....