

Brf Affärsmannen
Org nr 773200-0653

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Affärsmannen 4 i Karlstads kommun består av två flerbostads- och affärshus i sex våningar samt garagebyggnader i en våning. Totalt 59 st.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kokvrå

24 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

11 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 4 506,8 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningens lokaler

Uthyrningsbara lokaler omfattar 435,2 kvm exkl. 19 garage.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelse skett.

Antalet anställda

Inga anställda under året. Värmlands Fastighetsservice sköter det in-och utvändiga.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har följande löpande underhåll och investeringar slutförts;

- Byte av 128 st frostskadade tegelstenar på gavelspetsar.
- Spolning av avloppsstam.
- Leverans och installation av portteleanläggning.
- Demontering av gamla mangeln samt flytt av styrelserum.
- Målning av nytt mangelrum samt installation av ny mangel.
- Iordningsställande av grönyta längs Ransätersgatan.
- Renovering av tidigare tobaksaffär.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

- Installation av nya tvättmaskiner.
- Ombyggnad av bef. torktumlare.
- Komplettering av växter utomhus.
- Diverse målningsarbeten.

Underhållsarbeten har utförts för 806 015 kr under 2015, varav 125 976 kr är belastad yttre fonden.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-05-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Blomberg	Ledamot	Ordförande
Lars Wallin	Ledamot	Vice-ordförande
Monica Gundahl	Ledamot	1:e Sekreterare
Torkel Birgersson	Ledamot	
Mats Ahrén	Ledamot	
Johanna Svanberg	Suppleant	
Jan Johansson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 50 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Jens Tömmernäs och Leif Eriksson	Ordinarie
Lars Jalve	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-06-11.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2015-12-31	Amortering år 2015
Stadshypotek	2,02%	2018-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek	3,03%	2016-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek	1,10%	Rörlig	1 033 478	0

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2015. Genomsnittlig avgift är 521 kr per kvm.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt skall utgå med 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder och med 1% för lokaler alt 1 268 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	101 729
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	-101 729
Balanserad vinst	1 350 060
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 350 060</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	1 350 060
	<u>1 350 060</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Be    

Resultaträkning	Not	2015	2014
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		2 348 038	2 348 004
Hyror		358 205	371 614
Hysesintäkter p-platser		139 540	138 240
Kabel-TV		60 180	60 180
Summa nettoomsättning		2 905 963	2 918 038
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 122 886	-2 105 006
Personalkostnader	3	-60 890	-58 541
Avskrivning	4, 5	-285 000	-285 000
Summa rörelsekostnader		-2 468 776	-2 448 547
Resultat före finansiella poster		437 187	469 491
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		495	-
Räntekostnader för fastighetslån		-335 953	-430 886
Summa resultat från finansiella investeringar		-335 458	-430 886
Resultat efter finansiella poster		101 729	38 605
Årets vinst		101 729	38 605

130
LW
11/11
11/11

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Rot-ombyggnad	6	2 301 049	2 586 049
Byggnader	5	10 295 117	10 295 117
Balkongrenovering	4	2 828 163	2 828 163
Mark		3 268 562	3 268 562
		<u>18 692 891</u>	<u>18 977 891</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 692 891</u>	<u>18 977 891</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		2 579	2 564
Skattefordran		5 476	-9 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 315	47 500
		<u>53 370</u>	<u>40 588</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		882 579	568 003
Summa omsättningstillgångar		<u>935 949</u>	<u>608 591</u>
Summa tillgångar		<u>19 628 840</u>	<u>19 586 482</u>



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1 508 300	1 508 300
Föreningens fond för yttre underhåll		2 005 640	2 093 011
		<u>3 513 940</u>	<u>3 601 311</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		1 350 060	1 350 060
Årets vinst		101 729	38 605
Summa eget kapital		<u>4 965 729</u>	<u>4 989 976</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		14 033 478	14 033 478
Summa långfristiga skulder		<u>14 033 478</u>	<u>14 033 478</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		269 115	160 709
Skatteskulder		1 791	1 791
Personalens källskatt		16 500	15 000
Semesterskuld		14 570	14 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	105 284	119 284
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror		222 373	251 674
Summa kortfristiga skulder		<u>629 633</u>	<u>563 028</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>19 628 840</u>	<u>19 586 482</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar inomläge		18 636 000	18 636 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

30
[Handwritten signatures and initials]

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är förändrade i jämförelse med föregående år. K-2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Föreningen kommer fortsättningsvis att göra avskrivning på föreningens fastighet enligt plan på 285 000 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Övriga kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvode för teknisk förvaltning	195 331	210 448
Rep och underhåll	680 039	599 262
Porttele	2 237	2 237
Löpande underhåll hissanläggning	65 772	44 565
El	63 492	63 319
Värme	583 240	599 724
Vatten och avlopp	138 253	150 639
Renhållning	37 064	59 968
Snöröjning	23 035	21 269
Fastighetsförsäkring	59 547	57 900
Kabel-Tv	34 002	33 512
Trädgårdskostnader	10 611	26 681
Fastighetsskatt	99 642	96 633
Bevakningskostnader	1 655	14 548
Övriga driftskostnader	23 514	33 099
Förbrukningsmaterial	5 702	548
Telefon och porto	2 180	3 651
Revisionsarvode	5 000	5 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	59 800	58 351
Konsultararvoden	29 000	5 831



	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Admkostnader	3 770	17 821
	2 122 886	2 105 006

Not 3 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala kostnader	10 890	8 541
Summa	60 890	58 541

Not 4 Balkongrenovering

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 928 163</u>	<u>2 928 163</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 928 163</u>	<u>2 928 163</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 828 163</u>	<u>2 828 163</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 5 Byggnader

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 295 117	10 295 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 295 117	10 295 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 295 117</u>	<u>10 295 117</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 585 000	26 585 000
Taxeringsvärde mark	9 298 000	9 298 000
	<u>35 883 000</u>	<u>35 883 000</u>

Not 6 Rot-ombyggnad

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 297 237	14 297 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 297 237	14 297 237
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 711 188	-11 426 188
Årets avskrivningar	-285 000	-285 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 996 188	-11 711 188
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 301 049</u>	<u>2 586 049</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Värmfastighetservice	45 315	47 500
Summa	<u>45 315</u>	<u>47 500</u>

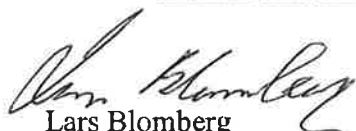
Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Dispositions- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2014-12-31	1 508 300	2 093 011	1 350 060	38 605
Disposition av föregående års	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	38 605	-	-38 605
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
lanspråktagande av yttre fond	-	-125 976	-	-
Årets resultat	-	-	-	101 729
Eget kapital 2015-12-31	1 508 300	2 005 640	1 350 060	101 729

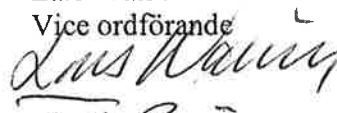
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Revisionsarvoden	2 000	2 000
El	6 630	6 630
Fjärrvärme	84 044	100 318
Sociala kostnader	10 860	10 336
Övriga poster	1 750	-
Summa	<u>105 284</u>	<u>119 284</u>

Karlstad 2016 -03-07


Lars Blomberg
Ordförande

Lars Wallin
Vice ordförande



Torkel Birgersson
Ledamot

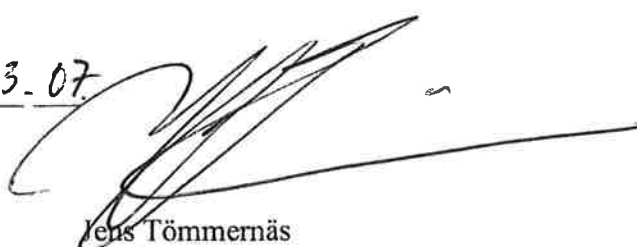

Monica Gündahl
f.o. Sekreterare

Mats Åhrén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 -03-07

Leif Eriksson
Revisor




Jens Tömmernäs
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF AFFÄRSMANNEN

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2015 till 31 december 2015.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker;

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 14 mars 2014



Jens Tømmernes



Leif Eriksson

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AFFÄRSMANNEN
KARLSTAD**

BUDGETUTKAST 2016

INTÄKTER

	<u>2016</u>	<u>Utfall 2015</u>
Årsavgifter	2 347 000	2 347 000
Årshyror	381 000	360 400
Garage	75 600	75 600
Parkeringshyror	63 000	63 000
Delsummering:	<u>2 866 600</u>	<u>2 846 000</u>

Kabel-Tv intäkter	15 000	60 000
Totalt:	<u>2 881 600</u>	<u>2 906 000</u>

KOSTNADER

Lön fast.skötare/entreprenör	210 000	195 331
Övr. personal kostnader	4 000	0
Socialakostnader	15 000	11 000
Konsultarvoden	15 000	29 000
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Rev arvoden	5 000	5 000
Förvaltningskostnader	60 000	59 800
Div övriga kostnader	22 000	32 986
Porttelefon mm	6 000	6 000
Vatten	150 000	138 000
Bränsle	610 000	583 000
El	80 000	64 000
Renhållning	25 000	37 000
Snöröjning	35 000	23 000
Trädgård	0	10 600
Kabel-Tv kostnader	35 000	34 000
Rep och underhåll	618 000	680 000
Hiss rep och underhåll	50 000	65 000
Bevakning	2 000	2 000
Försäkringspremier	60 000	60 000
Förbrukningsmaterial	5 000	5 000
Räntor intäkter	0	0
Räntor (låneskuld 14,0 mkr)	335 000	336 000
Fastighetsskatt	100 000	99 000
Statlig inkomstskatt	0	0
Yttre fond	100 000	100 000
Avskrivning Balkonger	0	0
Avskrivning fastighet/rotombyggn.	<u>285 000</u>	<u>285 000</u>
Totalt:	<u>2 877 000</u>	<u>2 910 717</u>
Ränta på 1 000 000 kr	1,20%= 12 000 kr	Rörlig 3mån
Ränta på 7 000 000 kr	2,02%=141 400 kr	2018-09-30
Ränta på 6 000 000 kr	3,03%=181 800 kr	2016-09-30

K-d den 13 november 2015

Valberedningens förslag till funktionärer för 2016-2017
För
Brf Affärsmannen

Ledamöter

Omval 1 år Lars Blomberg (3B)
Nyval 2 år Jan Johansson (7A)
Omval 2 år Torkel Birgersson (3A)

Suppleanter

Nyval 2 år Anna Pedersen (7A)
Nyval 2 år Henrik Karlsson (3B)

Revisorer

Omval 1 år Jens Tömmernes (7B)
Omval 1 år Leif Eriksson (3B)

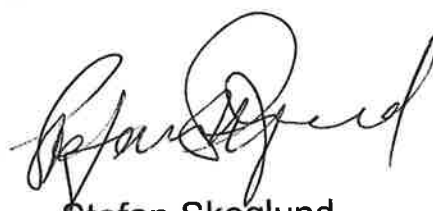
Revisor suppleant

Omval 1 år Lars Jalve (7A)

Karlstad den 15 mars 2014



Jens Tömmernes



Stefan Skoglund

Motion – övernattningslägenhet

Jag föreslår att frågan om övernattningslägenhet återremitteras till styrelsen.

Styrelsen skall sedan till samtliga medlemmar presentera en kostnadskalkyl samt en ritning som visar hur det är tänkt att se ut. En ritning visades på årsmötet 2015 och den skulle rätteligen ha bilagts årsmötesprotokollet som dessutom saknade årtal.

I samband med kostnadskalkyl och ritning bör en enkätundersökning bifogas för att undersöka behovet av en övernattningslägenhet.

Christina och Gunnar Ågren

Styrelsens svar på inlämnad motion till årsstämman 2016

Styrelsen föreslår årsmötet att avslå motionen med hänvisning till stämmans beslut 2015 där stämman beslutade; "att ge styrelsen fortsatt uppdrag att genomföra förslaget när så ekonomin medger".

Styrelsen har sedan beslutet togs 2015 inte arbetat vidare med att förverkliga en övernattningslägenhet eftersom andra investeringar har prioriterats högre.

Förslaget som visades på stämman 2015 var ett förslag och inget annat. Hur slutlig lösning inklusive kostnad kommer att se ut tas inte fram innan ekonomin medger genomförande.

2016-02-18 (styrelseförslag)

"Detta förslag till trivsel- och ordningsregler bygger i huvudsak på de regler som fastställdes av styrelsen 2009-10-12. Dessa regler har sedan vidareutvecklats i en dialog inom styrelsen vid ett flertal tillfällen där olika problem och frågor tagits upp där styrelsen bedömer att det behövs tydliga regler. Det som står i normal stil finns med redan i regelsystemet från 2009 medan det som är kursiverat är nya regler som styrelsen bedömt nödvändiga. Tanken är att årsstämman den 2:a maj 2016 ska ställa sig bakom förslaget" //Torkel Birgersson

Trivsel- och ordningsregler för Brf Affärsmannen

Boende i flerfamiljshus kräver ömsesidigt hänsynstagande. Någon kan störas och irriteras av det som en annan finner helt riktigt. Gemensamt har vi dock alla en strävan att få vår förening så trevlig och trivsam som möjligt. För att detta skall bli en realitet måste vi hjälpas åt. Med stöd av 7 kap 9 § bostadsrättslagen och föreningens stadgar har föreningen utfärdat följande trivsel- och ordningsregler.

Andrahandsupplåtelse

Alla former av andrahandsupplåtelse av bostadsrätten är förbjuden om inte styrelsen ger sitt godkännande. Det ska särskilt noteras att otillåten andrahandsupplåtelse också är en grund för förverkande av bostadsrätten enligt föreningens stadgar. Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska skriftligen inhämtas hos styrelsen genom att andrahandskontraktet lämnas in till styrelsen för godkännande.

- Vid andrahandsupplåtelse gäller att denna får ske 1 (ett) år i taget dock maximalt 3 (tre) år.

Allmänna regler

- Bostadsrättsinnehavare ska vara aktsam om och vårda den egna lägenheten såväl som föreningens egendom i övrigt.
- Om det i lägenheten uppstår en sådan skada, att dess avhjälpande inte kan uppskjutas, ska styrelsen eller Vänerförvaltning AB omedelbart underrättas. Anmälan ska göras även om vattenkranar eller toaletter visar sig vara otäta eller om avlopp blivit tilltäppta.
- I lägenheterna får det inte utföras sådant arbete som kan störa övriga bostadsrättsinnehavare eller hyresgäster. Det får inte heller bedrivas yrkes- eller affärsverksamhet utan styrelsens medgivande.
- Visa hänsyn till grannar och stör inte dessa genom högljudd musik, klampande i trapphus eller i lägenheten. Speciellt gäller detta naturligtvis sen kväll och natt.
- Husdjur måste hållas under sådan uppsikt att andra boende inte vållas obehag.
- *Husdjur får inte rastas på föreningens mark.*
- Biltrafik är förbjuden inne i bostadsområdet och gällande trafikbestämmelser ska följas t ex parkeringsförbud.
- Mattpiskning och rengöring av textilier *får inte ske* från balkongen.

- *Lägenhetsinnehavare är skyldig att ha en fungerande brandvarnare i lägenheten och ansvarar för att denna regelbundet kontrolleras.*
- *På utsidan av ytterdörren får inget sättas upp som kan skada dörrbladet eller innebär åverkan på dörren.*
- *Brandfarliga varor får inte förvaras i förråden eller i allmänna utrymmen.*

Soprummet

- *Källsortering skall ske enligt anvisningar.*
- *I soprummet får ingenting placeras utanför befintliga sopkärl.*

Allmänna utrymmen m m

- *Rökning på balkonger och i allmänna utrymmen är förbjuden.*
- *Alla typer av grillning är förbjuden på balkongerna och får endast ske på våra uteplatser*
- *Cyklar ska förvaras på avsedd plats dvs i cykelställ eller i cykelrum.*
- *Inga föremål får placeras i gångarna utanför vinds- och källarförråden.*
- *Uteplatser och utemöbler ska städas och rentorkas efter användning.*
- *Barnvagnar och rullatorer ska förvaras på avsedd plats i anslutning till källarentréer eller vid anvisat utrymme i anslutning till hissen.*
- *I hobbyrummet i källaren på hus 7 får endast miljövänliga färger och lösningsmedel användas.*
- *Se till att entrédörren och dörr till källaren och dörrar till källarförråd och soprum alltid blir stängda och låsta.*
- *Dörrmattor eller andra ovidkommande föremål får inte placeras i trapphuset.*

Tvättstugor

- *Tvättstugor ska städas efter användning. Tänk särskilt på luddfilter i torktumlarna och i torkskåpen samt att tvättmedelsfacken rengörs.*
- *Se till att tvättnyckeln plockas bort eller sätts i parkeringsraden på bokningstavlan efter avslutad tvätt.*
- *Det är inte tillåtet att använda tvättstugan efter bokad tid (torkskåp m m) om detta inte överenskomms med den som bokat nästa tid.*
- *Torkrummet i hus 7 disponeras endast av den som bokat Tvättstuga 1 om inget annat överenskomms.*

Särskilda bestämmelser

- *I lägenheten får inte motordriven köksfläkt installeras då detta medför att matos tränger in i angränsande lägenheter. Styrelsen kan informera om vilka fläktyper som får installeras i lägenheten.*

Ovanstående trivsel- och ordningsföreskrifter skall också iakttas av bostadsrättsinnehavarens familj och gäster eller de som av honom/henne inryms i lägenheten

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Affärsmannen.**

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på extra föreningsstämma den 2/3 2004 och ~~extra~~ föreningsstämma den 27/4 2004.

Per-Olof Carlsson

Helena Thore

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Affärsmannen

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande 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.

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Karlstad.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan – 31 dec.

2004-06-11 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Patent och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Susanne Magnusson

Medlemskap

5 §

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

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

6 §

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

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

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas insatser, uttryckt i andelsprocent.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

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

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 av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, postgiro eller bankgiro.

För tillkommande nyttigheter som efter att särskilt avtal träffats härom berör vissa medlemmar och som kan avse exempelvis avgift för parkeringsplats, hyra för extra förrådsutrymme mm, fastställs avgiften av styrelsen.

Avsättningar, underhållsplan och användning av överskott

8 §

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Fond för yttre underhåll - föreningens fastighetsunderhåll
Dispositionsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Styrelse

9 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av dess angelägenheter.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för en period till och med den ordinarie föreningsstämma som inträffar minst ett eller högst två år efter valet. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Bostadsrättshavares make, sambo eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlem kan väljas till styrelseledamot eller suppleant, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen. Valbar är dock endast myndig person.

Till styrelsen kan adjungeras sakkunnig person/expert.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

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.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Firmateckning

11 §

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

Förvaltning

12 §

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.

Avyttring m.m.

13 §

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

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

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

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att i förekommande fall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar

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

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen, revisionsberättelsen samt styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar tillgängliga för medlemmarna.

Revisor

15 §

Minst en och högst två revisorer och suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor

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

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

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 stämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom personlig kallelse genom utdelning eller genom postbefordran.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller genom postbefordran.

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

Motionsrätt

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.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 3) Val av ordförande på stämman
- 4) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet och fungera som rösträknare
- 7) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 13) Beslut om arvoden för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- 18) Stämmans avslutande

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

Protokoll

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.

Röstning, ombud och biträde

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.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. 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, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

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 stämmans ordförande.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid överlåtelse

22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

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 enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 sambolagen (2003:376) 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

27 §

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, 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.

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller 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 bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

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

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) 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 bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

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

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

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

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar för följdskador orsakade av extrautrustning såsom tvättmaskin, diskmaskin mm. oavsett om sådan extrautrustning installerats av bostadsrättshavaren eller någon av hans eller hennes företrädare.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete 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 eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34 §

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 eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

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.

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, 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 eller henne att fullgöra sin betalnings-skyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
5. 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,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse 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 eller hon har 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställts enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

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

44 §

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Brigitta Wilander

Åke Bjellman

Ansvarsfördelning för underhåll och reparation

1/1/15

Byggsdel	Ansvar		Anmärkning
	Brf	Medl	
1. Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder		#	Ytbehandling utsida BRF-s ansvar
Låscylinder, låskistor, beslag	#		Grundutrustning
Låscylinder, låskistor, beslag - tillägg		#	Installerat av medlem
Extranycklar		#	Intyg från nyckelansvarig fodras
Ringklocka - original	#		Utbytt ringklocka är medlemmens ansvar
Handtag och beslag		#	
Brevinkast		#	
Namnsskylt	#		
Tätningsslister		#	
2. Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning och tätskikt i våtutrymmen		#	
Underliggande betonggolv	#		
3. Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt, t.ex. tapeter, kakel, klinker, målning o tätskikt i våtutrymme samt icke bärande väggar		#	
Underliggande betongväggar	#		
4. Innertak i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning (puts) samt tätskikt i våtutrymme		#	
Överliggande stomme	#		
5. Fönster och fönsterdörrar			
Årligt underhåll av karmar och bågar samt mellan bågar		#	
Yttre underhåll	#		
Fönsterupphängning	#		
Fönsterglas		#	
Spanjolett inkl. handtag		#	
Beslag		#	
Fönsterbänk		#	
Fönsterlister		#	
Tätningsslister		#	Byte filter utförs av medlem. Brf tillhandahåller filter
Tilluftsventil		#	
Byggsdel	Ansvar		Anmärkning
	Brf	Medl	
6. Balkong			
Balkong, in- och utsida på balkongfront samt innertak	#		Målning
Rullgardiner		#	Byte av typ och färg är inte tillåtet
Golvmatta		#	
7. VVS-utrustning			
Tvättställ, bidé, badkar, dusch, duschkabin, packningar		#	
Kranar inkl kranbröst, duschslang		#	
WC-stol		#	OBS! Det ankommer på medlem att se till att toalettstolen inte står och rinner vatten
WC-stol – anordning för vattentillförsel och avlopp	#		
Golvbrunn	#		Rengöring är medlems ansvar
Vattenlås under tvättställ och diskho		#	
Avloppsledningar under golvnivå	#		
Tvättmaskin, torkskåp, torktumlare, och annat installerat av lägenhetsinnehavare		#	
Ventilationsdon (frånluftsventiler)	#		Rengöring är medlems ansvar
Vattenradiatorer med ventiler och termostater	#		Rengöring och målning är medlems ansvar
Värmeledningar	#		Målning är medlems ansvar
Kall- och varmvattenledningar	#		Målning är medlems ansvar
8. Köksutrustning			
Tvättmaskin		#	
Kyl- och frysskåp		#	
Spis		#	
Mikrovågsugn		#	
Spiskåpa		#	Byte och rengöring av filter i spiskåpa är medlems ansvar. Endast spiskåpa för centralutsug är tillåtet
9. Elinstallation			
Elinstallation fram till lägenhetens elcentral	#		
Elledningar i lägenhet efter lägenhetens elcentral		#	OBS! Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten
Strömbrytare		#	OBS! Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten
Eluttag		#	OBS! Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten
Belysningsarmatur		#	
10. Förråd m.m.			
Källar- och vindsförråd som tillhör lägenhet		#	Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.
Avskiljande nätvägg i förråd	#		
Gemensamt soputrymme	#		
Byggsdel	Ansvar		Anmärkning
	Brf	Medl	
11. Övrigt			
Flytt av och extra TV-uttag		#	Får endast utföras av Com Hem auktoriserad serviceverkstad
Inredningssnickerier		#	
Kryddhylla		#	
Badrumsskåp		#	
Hatthylla		#	
Glober eller motsvarande till köks- badrums- och toalettbesättning		#	
Innertak		#	
Trösklar, socklar, foder och lister		#	
Gardinstänger		#	
Torkställning		#	
Beslag, handtag, m.m.		#	

Bostadsrättsföreningen Affärsmannen, Karlstad

Aktuell lägenhetsförteckning 2016-04-15

Mölnbackagatan 3A				Mölnbackagatan 7A			
Nytt lgh-nr	Gammalt lgh-nr	Nr tvätt	Nyckel	Nytt lgh-nr	Gammalt lgh-nr	Nr tvätt	Nyckel
G 5	1001	1	9402		1001	43	9390
	1002	2	9421		1002	44	9389
	1003	3	9446		1003	45	9352
P 16	1101	4	9428		1101	46	9369
	1102	5	9444		1102	47	9399
	1103	6	9410		1103	48	9364
G 6	1201	7	9425		1201	49	9396
	1202	8	9445		1202	50	9388
	1203	9	9450		1203	51	9384
G 1	1301	10	9419		1301	52	9360
	1302	11	9385		1302	53	9374
	1303	12	9365		1303	54	9351
P 6	1401	13	9382		1401	55	9386
	1402	14	9354		1402	56	9358
P 2	1403	15	9400		1403	57	9362
G 2	1501	16(17)	9394		1501	58	9381
G 3	1503	18	9355		1502	59	9371
					1503	60	9352
Mölnbackagatan 3B				Mölnbackagatan 7B			
Nytt lgh-nr	Gammalt lgh-nr	Nr tvätt	Nyckel	Nytt lgh-nr	Gammalt lgh-nr	Nr tvätt	Nyckel
P 1	1001	19	9359		1001	61	9373
P 13	1002	20	9370		1002	62	9377
P 18	1101	21	9398		1101	63	9392
P 19	1102	22	9368		1102	64	9393
P 7	1201	23	9366		1201	65	9379
	1202	24	9356		1202	66	9367
G 15	1301	25	9387		1301	67	9391
G 11	1302	26	9361		1302	68	9376
G 7	1401	27	9378		1401	69	9375
G 18	1402	28	9357		1402	70	9372
G 4	1501	29	9395		1501	71	9380
G 10	1502	30	9363		1502	72	9383