

Styrelsen för Brf Stureplatån får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tomas Magnusson	ordförande
Jörgen Brandt	sekreterare
Claire Wennberg	ledamot
Marcus Lagergren	ledamot
Ulf Ståbi	ledamot
Sofia Sirvell	suppleant

Revisor

Revisor Sissel Sigbladh

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och två styrelsemiddagar.

Föreningen upplåter per den 31/12 med hyresrätt 1 bostadslägenhet, 1 lokal och 1 garageplats och 10 lägenhetsförråd i Centrumhuset Stureplatån 15 17 samt 38 garageplatser och 30 lägenhetsförråd i garageanläggningen Sturevägen 19.

Teknisk Förvaltning

Som ansvarig för föreningen fastighetsförvaltning har Eneroths Fastighetsförvaltning anlitats under året. Avtalet med Eneroth avslutade 2012 och föreningen kommer fortsättning vis anlita Bröderna Kraft AB.

Styrelsen har haft representanter med an var för hantering av Grannsamverkan och Städdagar. I maj och oktober genomfördes städdagar med tillhörande kor grillning

Snöstoppen, takpapp och tegelpannor har bytts på entrésidan av Stureplatån 3-7, då det läckt in vatten under taket ner i väggen, vilket lett till att putsen lossnat. I samband med detta har också putsen på fasaden lagats och målats

Föreningen genomförde upphandling av inreglering av värmesystemet som innebär att varje hus går igenom och alla radiatorer (element) får ny termostat. Själva arbetet äger rum 2012.

För att komma vidare i radonprojektet och få ner de höga värden som alltid uppmätt i Stureplatån 14 så anlätades företaget OCAB som gjorde en undersökning varefter en radonfläkt installerades under huset. Man har också tätat mot resten av längen för att fläkten skall fungera effektivt. Senare på året gjordes nya mätningar och det visade sig att halterna

radon har sjunkit från ett medelvärde på 500 till 100. Man gick sedan vidare och gjorde en likadan installation hos Stureplatån 20 där värdena gick från 300 till 100.

Med hjälp av konsulten ÅF har en underhållsplan tagits fram. Det visade sig att takets kondition kunde ifrågasättas. Styrelsen anlitade därför Staffan Johansson från Lidingö Fastighetsutveckling AB (LFAB) för att göra en noggrann utredning. I den framkom det att det finns behov att renovera taken och styrelsen valde att ge LFAB i uppdrag att ta fram ett underlag för upphandling. Ett medlemsmöte hölls i Stad huset då det är ett så pass omfattande och kostsamt projekt. Renoveringen planeras starta redan 2013.

Den sista delen av inregleringen gjordes klart under 2012 då man bytte alla radiatorers termostater och satte in självreglerande ventiler vid värmeförseln i varje hu. Detta projekt är därmed avslutat.

Mycket arbete har också gjorts för att komma till en överenskomst om att sälja lokalen till de som bor i C-huset. För att kunna ha en tät dialog med intressenterna har styrelsen anlitat Ulf Almquist från mäklarfirman Hultberg Almquist. Man genomförde också ett möte där Lars Schöld tröm och Staffan Johansson medverkade för att försöka reda ut alla byggfrågor kring föreningen åtagande för att kunna separera lokalen i flera olika delar.

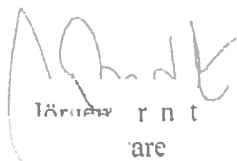
Ekonomi

Den ekonomiska ställningen 2012-12-31 samt fastighetens taxerings- och brandförsäkringsvärden framgår av bifogade balans- och resultaträkningar.

Styrelsen föreslår att disponera årets resultat så att till yttre fond avsättes 57 254 kr och återstående 42 999 kr överförs i balanserad räkning.

Lidingö den 11 maj 2013


Tomas Magnusson


Lärare r n t
are

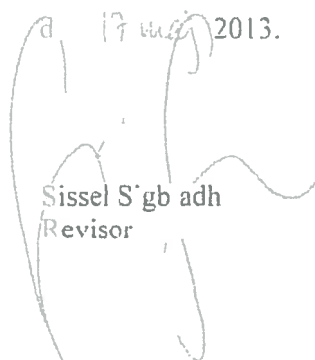

Claire Wennberg


Ulf Ståbi


Marcus Larsson

Bilagor: 1. Balansräkning
2. Resultaträkning
3. Notförteckning

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

den 17 maj 2013.

Sissel Sigbärdh
Revisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREPLATÅN

Bilaga 1

Bokslut per 2012-12-31

Balansräkning

2012

2011

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Fastigheter Byggnader

5 544 863

Ack avskrivningar byggader

-200 000

Fastigheter Mark

2 280 612

7 625 475

7 675 475

Omsättningstillgångar

Skattekonto

26

Interimsfordran

12 480

12 506

90 166

Kassa och bank

Handelsbanken

613 542

613 542

8 251 523

960 504

8 726 145

Taxeringsvärde -10

47 377 000

Brandförsäkringsvärde

fullvärde

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundkapital

937 000

Fritt eget kapital

Yttre underförd

1 436 540

Balanserad vinst

4 467 607

6 841 147

6 182 495

Langfristiga skulder

Inteckningslån

Not 1

675 800

675 800

1 181 689

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

No

222 958

Interimsskuld

-9 009

Skatteskulder

9 914

Förutbetalda avgifter och hyror

410 460

634 323

151 270

703 309

8 067 493

Årets resultat 2012

100 253

658 652

Ansvarsförbindelser

Ställda panter:

Inga

Fastighetspantbrev på 3 376 525

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREPLATÅN

Bilaga 2

Bokslut per 2012-12-31

Resultaträkning

Verksamhetens intäkter		<u>2012</u>		<u>2011</u>	
Avgifter	1 776 790				
Hyror	406 875				
Värmeersättning	71 248				
Kabel-TV	<u>3 303</u>	2 258 216	2 258 216	2 271 715	2 271 715
Verksamhetens kostnader					
Driftskostnader					
VA	92 889				
Värme	836 997				
El	3 018				
Renhållning	7 232				
Snöröjning	66 200				
Fastighetsskötsel	50 544				
Reparation och underh	530 521				
Försäkringar	52 091				
Fastighetsskatt	220 525				
Administration och förvaltning	<u>114 229</u>	2 080 246	2 080 246	1 510 711	1 510 711
Finansiella kostnader					
Ränteintäkter	8 563				
Räntekostnader	<u>36 280</u>	27 717	27 717	52 352	52 352
Resultat före avskrivning			150 253		708 652
Avskrivning fastigheter			-50 000		-50 000
Resultat efter avskrivning			100 253		658 652
Årets skattekostnad					0
Redovisat resultat			100 253		658 652

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREPLATÅN

Bilaga 3

Bokslut per 2012-12-31

Notförteckning

1) Inteckningslån	SBAB	<u>675 800</u>	675 800
2) Leverantörsskulder	Allmänna Rorjouren	2 831	
	Enerothes Fastighetsservice	5 438	
	Fortum Markets	3 710	
	Fortum Värme	133 798	
	Lidingö Frakttjänst	44 363	
	Lidingö Stad VA & Renhållning	<u>32 818</u>	222 958

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stureplatan

Org nr 716405-7379

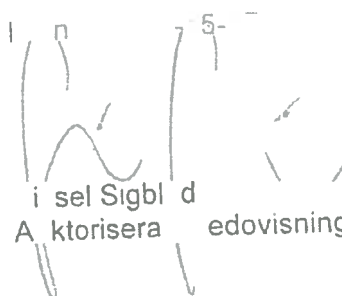
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stureplatan för år 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

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


Åke Sigblom
Autoriserad redovisningskonsult

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Stureplatån (org nr 716405-7379).

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stureplatan.

2 §

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

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

4 §

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

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

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

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i 36 § angivna avsättningarna. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Upplåtelseavgift får uttagas efter beslut av styrelsen. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. För särskilda förmåner inom fastigheten såsom bruk av garage, separata förrådsutrymmen, bastu och tvättstuga äger styrelsen fastställa skälig avgift.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

6 §

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

7 §

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

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

8 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock 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 och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

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

8 a §

Ingen får vägras förvärva bostadsrätt på grund av etnisk tillhörighet, religion, annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

9 §

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/henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte heller vägras någon på grund av etnisk tillhörighet, religion, annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergatt till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 8 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller partner i ett registrerat partnerskap får maken eller partnern vägras inträde i föreningen endast om maken eller partnern inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken eller partnern 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 fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller partner i ett registrerat partnerskap eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas.

10 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, gåva, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

11 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse 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 månads-skifte som anges i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick om inte något annat följer av andra till femte styckena. Detta gäller även mark/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

* väggar, golv och tak, trappor, rummens inredning, glas, bågar och beslag i fönstren samt lägenhetens alla dörrar med glas, las och beslag

inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, även utvändiga utkastare med tillhörande kran eller anslutningsanordning, avlopp, golvbrunnar, samt underliggande fuktisolerande skikt, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.

- * rensning av avlopp från lägenhetens installationer fram till husets stamledningar samt för rensning av hinder i stamledningen i de fall det är en följd av oförsiktighet vid användning av lägenhetens avloppsinstallation.

Föreningen svarar för ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill samt radiatorer, dock svarar bostadsrättshavaren för målning av radiatorer. I fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla. Vidare svarar föreningen för målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.

För brand- eller vattenledningsskada eller för skada på grund av ohyra svarar bostadsrättshavaren 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.

Bostadsrättsinnehavaren skall dock omedelbart anmäla sådan skada till styrelsen.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen svarar för fastighetens yttre underhåll.

Till fastighetens yttre hänförs grundmurar, fasader, yttertak, skorsten, skorstensbeslag, hängrännor och stuprör. Vidare balkongens golv, tak och räcke entrétrappa med räcke och spalje, soputrymme, spaljeer mellan husen samt stängsel samt ytterbelysning över entrédörr. Målning av ytterdörrarnas och fönstrens yttersidor ingår i det yttre underhållet.

Den under husen gående kulverten med rör och kablar tillhör exklusivt bostadsrättsföreningen och underhålls av denna. Kulverten får ej disponeras av bostadsrättshavare.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande un-

derhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

13 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s k tilläggsförsäkring.

14 §

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.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov/bygganmälan eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp, värme eller förändrar det yttre utseendet. Det åligger bostadsrättshavaren att söka erforderliga myndighetstillstånd.

Bodar, förrådshus och dylikt får ej uppföras utan styrelsens medgivande. 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.

15 §

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 skälighen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt 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 12 §.

Om det förekommer sadana 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.

16 §

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 12 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, 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 fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten besluta om handräckning.

17 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till en annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare skall själv bebo sin lägenhet huvuddelen av året, detta för säkerställande av kontinuerlig tillsyn, skötsel och vård av lägenhet och trädgård.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand till. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse skall begränsas till viss tid och förenas med villkor.

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

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen 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 tredje stycket.

18 §

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

19 §

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

FÖRVERKANDEANLEDNINGAR

20 §

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 eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet, eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 18 eller 19 §§,
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 ohyra sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 15 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
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 p 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 2 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 första stycket p 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 17 §.

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