

Årsredovisning

för

Brf Käranden 47-57

769615-0577

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Bilagor

Kallelse till årsstämma

Valberedningens förslag till styrelse och valberedning

Föreningens stadgar (version: 2012-08-22)

Uppdaterade ordningsregler (version: april-2013)

Kallelse

Medlemmarna i Brf Käranden 47-57 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 15/5, 2013 kl. 18:30.

Plats: Församlingshemmet, Fäladstorget

Styrelsen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt §40
17. Stämmans avslutande

CUF

Brf Käranden 47-57
769615-0577

Styrelsen för Brf Käranden 47-57 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-09-19. För fastigheten gäller detaljplan antagen 2004-02-26.

Fakta om fastigheten

Föreningens tre fastigheter byggdes med två nya våningsplan och en tillbyggnad av 36 lägenheter för inflyttning under 2007. Fristående förrådsbyggnader har också uppförts.

Fastighetsbeteckning	Käranden 4
Kommun	Lund
Församling	Sankt Hans
Adress	Parternas gränd 47-57 (förenings postadress: Parternas gränd 51, 226 47 Lund)
Total boarea	4152 m ²
Tomtarea	4752 m ²

Lägenheter

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
36	18	12

Till varje lägenhet hör ett förråd i separat byggnad på gården.

Föreningens samarbetspartners

Förvaltning/Administration	BoNea Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	BoNea Förvaltning AB
Parkeringsplatser	Förvaltnings AB St Petri (föreningen har rätt att nyttja 48 parkeringsplatser inom Norra Fäladen 2:1)
Värme & Vatten	Lunds Energi
Prognosstyrning, vån 3+4	Electro relä AB (ERAB)
Elnät	Lunds Energi
El	Skellefteå kraft AB
Kabel TV	Com Hem AB
Bredband 100 MBit	Riksnet AB
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Städning	Riksbyggen
Försäkring	Allians försäkringsmäklare
Fastighetsjour	Riksbyggen

h

MF

Brf Käranden 47-57
769615-0577

Underhåll av hissar
Service av avfuktare

Schindler Hiss AB
Avfuktarservice AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (f.d. SBC).

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 8 överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut med 2,5% av ett basbelopp respektive 1% av ett basbelopp. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman den 18:e maj:

Martin Andersson	ordförande
Martin Bredahl	kassör
Matthias Hellberg	sekreterare

Agneta Carlberg	ledamot, husansvarig hus 55-57
Johan Persson	ledamot, husansvarig hus 47-49
Anne-Lise Solheim	ledamot, husansvarig hus 51-53
Malou Berner	ledamot, ansvarig för gemensam utemiljö

Kiki Lundberg	suppleant
Axel Håkansson	suppleant

Sammanträde

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden

Revisor

Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB

Valberedning

Anne Lundvall
Julia Luong
Christian Strid

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14:e maj.
Extra föreningsstämma hölls den 22:a augusti

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Arbetat med att ta fram en underhållsplan för våra fastigheters underhållsbehov de kommande 20 åren.

* Förhandlat om kabel-TV avtalet med Comhem, vilket sänker föreningens kostnader med 20-25 %.

W

MA

Brf Käranden 47-57
769615-0577

- * Förhandlat fram en överenskommelse med NCC om åtgärder av vissa brister på balkonger.
- * Övergivna cyklar har rensats ut från cykelställ
- * Föreningen har uppdaterat stadgarna (efter beslut vid ordinarie samt extra föreningsstämma)
 - Föreningen har klargjort sina rättigheter att debitera medlemmar påminnelseavgift och dröjsmålsränta vid sen betalning av månadsavgifter.
- * Planterat blommor i blomkrukorna vid entré dörrarna
- * 2 städdagar ordnades under året, vilka avslutades med samkväm vid föreningens grillplats.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentligheter har skett efter räkenskapsårets utgång.

Föreningens ekonomi, årsavgifter

Föreningens lån har vid verksamhetsårets slut följande bindningstider:

25 %	2013-03-07
25 %	2013-05-28
15 %	2014-06-13
15 %	2015-06-04
20 %	2016-04-13

Genomsnittlig årsavgift per m² har under 2012 uppgått till 836 kr.
Månadsavgiften har höjts med 3,15% fr.o.m. 2013-01-01

Föreningens framtida utveckling

Föreningen har tagit fram en underhållsplan som beskriver underhållsbehovet under den kommande 20 årsperioden.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-784 540
årets vinst	-190 262
Summa	-974 802

disponeras så att

till fond för yttre underhåll överföres	168 600
uttag ur fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 143 402
Summa	-974 802

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



Brf Käranden 47-57
769615-0577

Styrelsens slutord

Brf Käranden 47-57 skall erbjuda ett bra boende till en rimlig kostnad och en god boendemiljö för alla dess medlemmar. Att bo i Brf Käranden 47-57 innebär att ta ansvar för sitt eget boende, att tillsammans med sina grannar äga och förvalta en gemensam fastighet. Styrelsen uppmanar medlemmarna till engagemang för att skapa delaktighet. Alla medlemmar uppmanas att bidra till föreningens verksamheter, liksom till skötsel och förvaltning av vår gemensamma fastighet. Föreningen har en gemensam grillplats (vid hus 53) som samtliga medlemmar är välkomna att använda.

h

CMR

Brf Käranden 47-57
769615-0577

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	3 685 195	3 554 054
Summa intäkter		3 685 195	3 554 054
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll / reparationer	2	-138 818	-64 022
Periodiskt underhåll		0	-48 330
Drift	3	-1 569 773	-1 368 711
Avskrivning byggnader	4	-187 620	-182 688
Summa kostnader		-1 896 211	-1 663 751
Bruttoresultat		1 788 984	1 890 303
Rörelseresultat		1 788 984	1 890 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter		30 537	23 841
Räntekostnader		-2 009 783	-1 951 923
Räntebidrag		0	25 828
Summa finansiella poster		-1 979 246	-1 902 254
Inkomstskatt		0	64 691
Årets resultat		-190 262	52 740
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning till underhållsfond		-168 600	-168 000
Disposition underhållsfond (planerat underhåll)		0	48 330
Justerat årets resultat		-358 862	-67 530

62

MA

Brf Käranden 47-57
769615-0577

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	119 358 665	119 527 535
Mark	4	12 200 000	12 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		131 558 665	131 727 535
Summa anläggningstillgångar		131 558 665	131 727 535
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 485
Övriga kortfristiga fordringar		7	66 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	49 356	79 039
Summa kortfristiga fordringar		49 363	148 534
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		5 751	6 581
Företagskonto		482 708	507 247
Placeringskonto		1 394 127	1 366 368
Summa kassa och bank		1 882 586	1 880 196
Summa omsättningstillgångar		1 931 949	2 028 730
SUMMA TILLGÅNGAR		133 490 614	133 756 265

h

W

Brf Käranden 47-57
769615-0577

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		80 580 000	80 580 000
Fond för yttre underhåll		688 870	568 600
Summa bundet eget kapital		81 268 870	81 148 600
<u>Fritt eget kapital</u>			
Ansamlad förlust		-784 540	-717 009
Årets resultat		-190 262	52 740
Summa fritt eget kapital		-974 802	-664 270
Summa eget kapital		80 294 068	80 484 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	52 534 806	52 592 976
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		58 164	53 850
Förutbetalda månadsavgifter		119 016	264 155
Leverantörsskulder		189 223	184 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	295 337	176 395
Summa kortfristiga skulder		661 740	678 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 490 614	133 756 265
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
Pantbrev i fastighet		52 720 000	52 720 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MF

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tidigare år har styrelsearvode redovisats ett år i efterhand. Från och med 2012 görs inte detta. Detta innebär att för 2012 ingår styrelsearvode för 2011 och 2012.

Skatt

Riksdagen beslutade i december 2006 att avskaffa den så kallade schablonbeskattningen vid inkomstskattberäkning för bostadsrättsföreningar. Föreningen har inte några skattepliktiga intäkter och betalar därför inte någon inkomstskatt.

I bostadsrättsföreningen finns en uppskjuten skatteskuld gällande fastigheten. Denna redovisas inte då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten.

Byggnader och mark

Noten Byggnader och mark redovisas enligt FARS uttalande RedU9 alternativ 2.

Den tidigare redovisade uppskrivningen har förts över till anskaffningsvärdet för byggnaden.

Avskrivning sker enligt en progressiv avskrivningsplan beräknat, beräknad på en nyttjandeperiod på 100 år.

Årets avskrivning uppgår till 0,154%.

Ombyggnader och fastighetsförbättringar

Avskrivning på ombyggnader och fastighetsförbättringar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjanderätsperiod.

h

MR

Brf Käranden 47-57
769615-0577

Noter

1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	3 460 717	3 294 357
Debitering el	208 219	191 959
Öresavrundning	-37	-40
Avgift för andrahandsutnyrnig	700	700
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	10 726	8 764
Nyttjanderätt uteplats	0	54 000
Övriga intäkter	4 870	4 314
Summa	3 685 195	3 554 054

2 Löpande underhåll/reparationer

	2012	2011
Uh/Rep Bostäder	0	25 480
Uh/Rep bostäder VVS	73 965	0
Uh/Rep gemensamma utrymme	1 006	9 569
Uh/Rep Gem utrymme, målning/tapetsering	2 220	0
Uh/Rep Gem utrymme miljöanläggning	9 891	0
Uh/Rep Gem utrymme övrigt	144	0
Uh/Rep Installationer	8 188	0
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	0	10 481
Uh/Rep Installationer värme	4 305	0
Uh/Rep Installationer ventilation	5 544	0
Uh/Rep Installationer el	1 696	0
Uh/Rep Installationer hissar	29 339	18 492
Uh/Rep Markytor, planteringar	1 916	0
Summa	138 818	64 022

6

MA

3 Drift

	2012	2011
Elkostnad	285 659	318 661
Uppvärmning	458 472	440 811
Vatten och avlopp	94 076	70 975
Avfallshantering	38 309	37 406
Bevakningskostnader	0	5 973
Fastighetsförsäkring	15 615	14 979
Kabel-TV	58 704	57 627
Bredband	124 216	105 000
Telefon, hiss	1 980	1 980
Fastighetsskötsel + Städ	182 993	104 902
Övriga fastighetskostnader	0	1 276
Lokalhyra	1 310	4 182
Förbrukningsinventarier/material	198	772
Kreditupplysning	900	0
Administration och kontorsmaterial	160	877
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	549
Ekonomisk förvaltning	49 572	57 080
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	3 125
Extern revisor	10 000	10 000
Årsredovisning	1 149	0
Juridiska åtgärder	12 375	28 750
Överlåtelese och pantsättningsavgift	6 484	3 959
Övriga förvaltningskostnader	4 680	5 597
Drifsuppföljning	6 825	0
Bankkostnader	2 114	2 584
Medlemskap i Branchorganisation	5 750	5 750
Föreningsverksamhet	4 297	1 525
Styrelsearvode	155 000	64 200
Bilersättningar	234	0
Sociala avgifter	48 701	20 171
Summa	1 569 773	1 368 711

h

MA

4 Byggnader och mark

Nybyggnadskostnaden uppgår till 133 300 000 kr enligt ekonomisk plan. Av detta belopp utgör anskaffningsvärdet på byggnader 121 100 000 kr och marken 12 200 000. För nybyggnadskostnaden sker avskrivning från år 2010 med en progressiv plan, beräknad på en nyttjandeperiod av 100 år. För tillkommande åtgärder sker avskrivning med 5%.

På markvärdet görs inte någon avskrivning.

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	121 100 000	121 100 000
Årets anskaffningar	18 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 118 750	121 100 000
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 572 465	-1 389 777
Årets avskrivningar	-187 620	-182 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 760 085	-1 572 465
Bokfört värde Byggnader	119 358 665	119 527 535
Bokfört värde Byggnader och Mark	131 558 665	131 727 535

Fastighetens taxeringsvärde:

Bostäder: Kronor 56 200 000, uppdelat på byggnader bostäder 47 000 000 kr, mark bostäder 9 200 000 kr.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	5 248	5 120
Förutbetald kostnad kabel-tv	9 875	14 676
Förutbetald kostnad bredband	31 054	31 054
Upplupen ränteintäkt	2 328	2 995
Upplupet räntebidrag	0	6 444
Övriga förutbetalda kostnader	851	18 750
Summa	49 356	79 039

h

allt

Brf Käranden 47-57
769615-0577

6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	80 580 000	568 600	-717 010	52 740
Disp. efter stämmobeslut		120 270	-67 530	-52 740
Årets resultat				-190 262
Belopp vid årets utgång	80 580 000	688 870	-784 540	-190 262

7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta 11-12-31	Justeras	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
SBAB	13 180 000	2,99 %	2013-03-07	0
SBAB	13 052 970	3,98 %	2013-05-28	58 164
Förfaller inom 2-5 år				
SBAB	7 908 000	4,16 %	2014-06-13	0
SBAB	7 908 000	3,51 %	2015-06-04	0
SBAB	10 544 000	4,74 %	2016-04-13	0
Summa	52 592 970			58 164
Amortering 2013	-58 164			
Skuld i BR	52 534 806			

Den årliga amorteringen räknas upp med 8% per år.

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet styrelsearvode	89 000	0
Upplupna sociala avgifter	27 964	0
Upplupen räntekostnad	168 373	166 395
Upplupen kostnad extern revisor	10 000	10 000
Summa	295 337	176 395

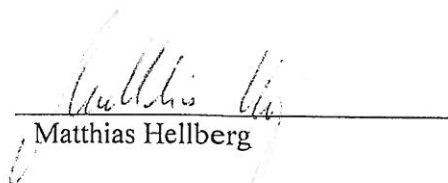
CMF

Brf Käranden 47-57
769615-0577

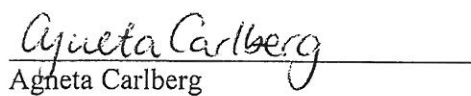
Lund 2013-03-11



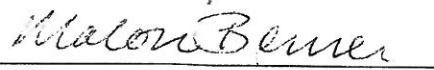
Martin Andersson



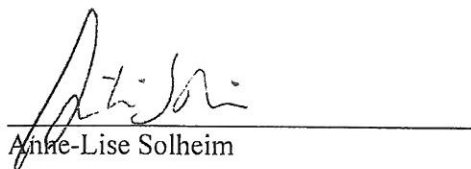
Matthias Hellberg



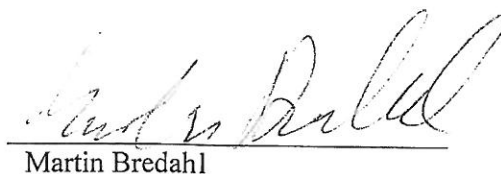
Agneta Carlberg



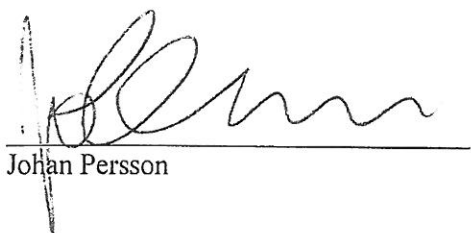
Malou Berner



Anne-Lise Solheim

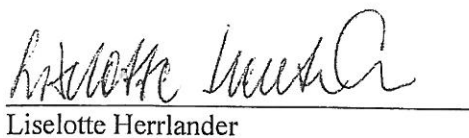


Martin Bredahl



Johan Persson

Revisionsberättelse har avlämnats. DENNA AVVÄJER FRÅN STANDARDTFORMNING.
Malmö 2013-04-25.



Liselotte Herrlander

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Käranden 47-57, org nr 769615-0577

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 47-57 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Käranden 47-57 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till yttre fond. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Malmö den 25 april 2013



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Valberedningens förslag till årsstämma 2013

(Valberedningen 2013 består av Julia Luong, Anne Lundwall och Kristian Strid)

Styrelseledamöter

Martin Andersson (2 år)

Anne-Lise Solheim (1 år)

Kiki Lundberg (2 år)

Axel Håkansson (1 år)

Agneta Carlberg (2 år) (vald på 2 år 2012, dvs garanterad plats till 2014)

Suppleanter

Anna-Lovisa Nynäs (2 år)

Cristian Marcu (2 år)

Tania Danova (1 år)

Valberedning

Anne Lundwall (vald på 2 år 2012, dvs garanterad plats till 2014)

Kristian Strid (1 år)

Martin Bredahl (2 år)

Johan Persson (2 år)

Ordningsregler och Praktisk information

BRF Käranden 47-57 (version april 2013)

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämma fattar. Trivsel- och ordningsfrågor ingår i uppdraget. Alla är skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna.

För vem gäller trivselreglerna?

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, andrahandshyresgäster eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Vad händer om trivselreglerna inte följs?

Styrelsen kommer att anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Den som bryter mot reglerna eller stör riskerar att bli bötfälld eller få en skriftlig varning. Efter 3:e skriftliga varningen beslutar styrelsen om uppsägning.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1) Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om akuta skada inträffar tag i

1:a hand kontakt med Riksbyggen (0771-860 860 dygnet runt),

2:a hand med ansvarig styrelseledamot,

3:e hand med annan styrelseledamot.

Närmare kontaktuppgifter finns tillgängliga på informationstavlan vid ingångarna.

2) Säkerhet

Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person. Var särskilt vaksam när du öppnat via porttelefonen. Lämna ej ut portkoden till obehöriga.

Lås dörren när du har varit i förrådsutrymme eller soprum.

3) Gemensamma kostnader

Var sparsam med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten droppar. Var sparsam med el framförallt i gemensamma utrymmen. Det är inte tillåtet att använda de allmänna eluttagen för annat än tillfälligt och lätt bruk. Se till att elementen i gemensamma utrymmen är inställda på lägst nödvändiga nivå.

4) Balkonger / Uteplatser / Altaner

Fasaden får ej skadas (ej ens skruvhål).

Rökning bör ske på sådant sätt att det inte stör grannarna. Det är inte tillåtet att kasta fimpar vare sig på de allmänna områdena eller på någon annans balkong eller uteplats.

Paraboler, andra utomhusantennor, markiser eller andra installationer får varken fästas på fasaden eller utsidan av balkongräckena.

Vid städning av uteplats eller balkong akta att inte skräp och annat hamnar hos medboende.

Var aktsam att lösa föremål kan orsaka skada du ansvarar för (t ex pga vind)

Vid snöröjning akta grannarnas balkonger och altaner.

Vid önskemål om grillning rekommenderas i 1:a hand användning av el-grill. Vid användning av kol är det ej tillåtet att tända grillen med tändvätska, använd lämpligen en grilltändare. Rökutveckling bör ej störa grannarna.

Boende ansvarar själv för kostnad vid skada på fastighet, egendom eller annat.

Det är inte tillåtet att göra permanenta förändringar på balkonggolvet, såsom att behandla, lägga klinkers eller dylikt.

Balkongräcken får ej skadas.

Blomlådor hänges inåt.

Det är ej tillåtet att skaka mattor och dylikt över balkongräcket.

För boende på bottenvåningen med uteplats finns möjlighet att utöka stenläggningen med max 6 stenrader (den långa stensidan parallellt med den närmaste husväggen). Vindskyddet mellan uteplatserna får byggas på max 3,30 meters bredd och 2,00 meters höjd.

Möjlighet finns även att teckna nyttjanderättsavtal för utökad uteplats

5) Parkering

Det finns möjlighet till parkeringsplats eller garageplats via kösystem. Ansökan får riktas mot Fastighetsförvaltaren S:t Petri

Besöksparkering finns nedanför vägen vid Parternas Gränd 47-53 samt på Fäladstorget.

Gång- och cykelvägar kring våra hus ägs av föreningen som måste säkerställa att utryckningsfordon och brandkår kan passera obehindrat. Parkering är förutom på markerade platser ej tillåtet och kommer att beläggas med en kontrollavgift enligt gällande lagstiftning.

Ur- och i lastning i bilen under begränsad tid (max 30 minuter) accepteras.

6) Trapphus och loftgång

Trapphus och loftgång betraktas som utrymnings- och angreppsväg för brand- och räddningsväsende; framkomligheten är därför av största vikt och förvaring av barnvagnar, pulkor, rollatorer och liknande är strängeligen förbjudet.

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelställen och inte ställas utanför porten.

7) Förrådsbyggnader

Varje lägenhet har ett förråd för personliga tillhörigheter. Gångarna måste hållas fria och får ej utnyttjas för förvaring av personliga ägodelar.

Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden.

Eluttagen får ej användas för annat än tillfälligt och lätt bruk.

Elementen bör ej vara inställda på högre än "1" för att hålla gemensamma elkostnader låga.

8) Avfallshantering och soprum

Genom källsortering av avfall enligt markeringar på kärlen för olika avfall i soprummet har föreningen möjlighet att hålla kostnaderna så låga som möjligt och bidra till bättre miljö genom återvinning. Om felsortering uppdagas kommer föreningen att debiteras högre kostnader likaså om kärlet blir överfullt. På fäladstorget finns kostnadsfri återvinningsstation om det tillfälligt blir för fullt i våra egna kärl.

Specialavfall liksom kemiska produkter, el-avfall och stora föremål får ej lämnas i vårt soprum. Extra kostnader tillkommer vid missaktande av reglerna och lämnas i möjligaste mån vidare till ansvarig bostadsrättsinnehavare.

9) Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa ej stör, förorenar eller skadar fastigheten eller medlemmarnas ägodelar. Husdjur får ej rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Djurets spillning ska plockas upp av ägaren. Koppeltvång för hundar gäller på föreningens yta.

10) Störningar / Avvikelser

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende och därför är det viktigt att alla boende visar hänsyn mot sina grannar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse riskerar att bli bötfälld eller få skriftlig varning.

Den som känner sig störd av medgrannen ska i första hand försöka lösa problemet med berörd part. Tag gärna personligen kontakt för en smidig lösning.

Om du behöver styrelsens hjälp så ska du lämna in en skriftlig anmälan i styrelsens brevlåda vid ingång 51. Anmälan registreras då vid nästa ordinarie styrelsemöte om inte ärendet är av så akut art att extra styrelsemöte behövs.

Två styrelsemedlemmar kommer att kontakta berörda parter för att bilda sig en uppfattning om ärendet och försöka att medla mellan dem. Om störningen fortgår bedömer styrelsen om skriftlig varning kommer att utfärdas.

Den vanligaste formen av störning är höga ljud. Ljudnivån ska hållas på den nivå att medgrannarna ej känner sig störda. Extra låg ljudnivå gäller framförallt under kvällar och nätter, mellan kl 23:00 och 07:00.

Pga husets konstruktion är det lyhört mellan våningsplanen. Observera därför att steg och andra ljud direkt mot golvet hörs ovanligt tydligt i våningen under.

Tänk på följande om du planerar att ha fest som eventuellt kan upplevas störande för medgrannarna, meddela gärna grannarna i förväg och tank på ditt ansvar att inte överskrida grannes tolerans.

Störningsmomenten kan minimeras genom att hålla fönster och dörrar stängda.

11) Andrahandsuthyrning

Enligt styrelsebeslut begränsas uthyrningstiden till 1 år, max 2 år och i särskilda fall upp till max 3 år (3 år är begränsning enligt föreningens stadgar).

Vid önskemål om andrahandsuthyrning begärs skriftlig ansökan i god tid (2 månader innan uthyrningstiden börjar). Använd gärna bifogad blankett. Ansökan sker för max 1 år i taget. Ansökan kommer att behandlas vid nästa ordinarie styrelsemöte.

Vid uthyrning utan styrelsens tillstånd finns risk för omedelbar förverkan av bostadsrätten.

Tillstånd för andrahandsuthyrning till samma person utöver 2 år godkänns bara om överenskommelse om avstående från besittningsskydd har tecknats mellan berörda parter och ska bifogas ansökan

12) In- och utflyttning

Vid flytt kommer lägenheten att besiktigas av styrelseledamot med hjälp av ett enkelt protokoll. Elmätaren avläsas i samband med ägarbyte, tänk på att kontakta styrelsen i god tid. Vid övriga frågor i samband med överlåtelsen av bostadsrätten hänvisas till stadgarna

13) Försköning av utemiljö

Målsättningen är att omgivningen ska förskönas och göras både mer inbjudande och mer funktionell, exempelvis genom planteringar, bänkar, grillplatser etc. Vi vill öka trivselen för oss boende och samtidigt göra vår förening mer attraktiv. Du är hjärtligt välkommen att engagera dig i utemiljögruppen. Vid intresse hör gärna av dig till styrelsen. Gemensamma städdagar är en möjlighet att lära känna och umgås med grannarna och hjälpas åt att göra det som behövs i utemiljön för årstiden. Dagarna avslutas med festligheter på kvällen för den som så önskar.

14) Lägenhetsunderhåll och förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenheten och tillhörande utrymmen. Vad som ingår och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Det är av särskild vikt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder till stort obehag för den som drabbas. Vad gäller förändringar i lägenheten så får bostadsrättsinnehavaren t ex lägga nya golv, byta ut vitvaror eller måla tak och vägg. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd. Ibland behövs det även bygganmälan och bygglov. Kontakta alltid styrelsen i förväg för tillstånd. Tänk även på bullerstörande arbeten ska begränsas till dagtid. Vid behov av ändring av befintliga installationer (t ex fläkt, eluttag etc) krävs fackmannamässigt utförande.