

Styrelsen för HSB:s Brf Frigg nr 277 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-01-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen bildades 1984-03-12 och förvaltar fastigheterna Slätmosse 1:191 och 1:192 belägen i Haninge kommun med en sammanlagd tomtyta om 32 033 kvm.

Föreningen innehar 67 bostadslägenheter i 9 radhuslängor samt en föreningsgård för eget bruk.

Lägenhetsfördelning:

33 st 3 rum och kök

25 st 4 rum och kök

9 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 430,5kvm Total lokalyta: 124 kvm

Därtill innehar föreningen 33 garageplatser med eluttag för motorvärmare, i 5 garagelängor samt 61 parkeringsplatser, varav 13 gästplatser.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-26 bestått av:

Ordinarie	Micael Ekelund	Ordförande
	Sven-Erik Jäverbring	Vice ordförande
	Pamela Hedström	Sekreterare
	Johan Almqvist	
	Selma Köyluoglo	
	Tina Larsson	HSB Stockholm
Suppleanter	Maria Bobrowsky	
	Christian Tidlund	
	Bo Widerdal	HSB Stockholm

Fram till föreningsstämman var Juan Vasquez ordinarie ledamöter. *02*

Revisorer		
Ordinarie	Mona Gustafson Olena Zozulyak	Föreningsvald Revisor hos BoRevision av HSB:s Riksförbund utsedd revisor
Suppleant	Jan-Gunnar Johansson	Föreningsvald
Valberedning	Stefan Prinz Erika Krook Emanuel Agnerling	Sammanställande

Ombud till HSB Stockholms distriktsstämma
Har i enlighet med föreningsstämmans beslut utsetts av styrelsen:

Ordinarie Sven-Erik Jäverbring
 Micael Ekelund

Suppleanter Pamela Hedström
 Johan Almqvist

Fastighetens tekniska status
För fastigheten finns en 30 årig underhållsplan som reviderats av styrelsen 2014-10-18.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 105 881 kronor.

Föreningens underhållsplan har i februari 2013 genomgått en större uppdatering/upparbetning. I och med detta har föreningen för avsikt att inom de närmaste fem åren genomföra OVK -besiktning, fönsterbesiktning, ommålning av fastigheter samt arbete med ytterdörrar.

En extra föreningsstämma kommer att hållas den 24 april 2014 angående fönsterbyte. Extrastämman röstade för ett byte och den 19:e december skrevs avtal med FMS bygg om att byta föreningens samtliga fönster med början den 12:e mars 2015.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (5) st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar finns noterade.

Föreningen hade vid årets slut 107 (109) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Rita Leppäniemi och Robert Gräås. Den sistnämnde avgick i samband med föreningsstämman och efterträddes av Leif Broman.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen i egen regi. 02

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan juli 2011 då årsavgifterna sänktes med 5%.

Avgifterna för garage och p-platser har lämnats oförändrade sedan 1998.

Styrelsen räknar inte med någon höjning det kommande året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2015 = 1113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2015= 445 kronor) vid varje pantsättning. Vid sen betalning uttas en påminnelseavgift som för närvarande är 60 kronor.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	4 843	4 844	4 846	4 967
Resultat efter finansiella poster (tkr)	870	403	-1 231	66
Soliditet (%)	30,1	28,2	26,9	28,2
Kassalikviditet (%)	418,3	210,5	282,7	320,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	423	423	423	423
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 300	3 157	4 662	5 184
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	740	740	740	740
Lån kronor per kvm bostadsyta	5 285	5 458	5 648	5 668

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 680 031
årets vinst	870 362
	7 550 393

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	422 900
Extra reservering till yttre reparationsfond	6 000 000
i ny räkning överföres	1 127 493
	7 550 393

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 02

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 842 854	4 843 836
Övriga rörelseintäkter		30 384	16 756
Summa rörelseintäkter		4 873 238	4 860 592
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 295 060	-1 815 225
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-451 667	-268 794
Personalkostnader	6	-457 452	-460 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-911 102	-949 574
Summa rörelsekostnader		-3 115 280	-3 493 980
Rörelseresultat		1 757 958	1 366 612
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 382	35 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-890 979	-999 193
Summa finansiella poster		-887 596	-963 293
Resultat efter finansiella poster		870 362	403 319
Resultat före skatt		870 362	403 319
Årets resultat	7	870 362	403 319 ⁰²

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	44 863 642	45 774 744
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 863 642	45 774 744

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 864 142	45 775 244

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		8	6 162
Övriga fordringar	9	1 765 571	1 104 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 090	158 222
Summa kortfristiga fordringar		1 830 670	1 268 992

Kassa och bank

Kassa och bank		3 113 497	3 099 683
Summa omsättningstillgångar		4 944 167	4 368 675

SUMMA TILLGÅNGAR

49 808 309 50 143 919⁰²

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 138 999

4 138 999

Yttre reparationsfond

3 300 485

3 156 516

Summa bundet eget kapital

7 439 484

7 295 515

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 680 031

6 420 681

Årets resultat

12

870 362

403 319

Summa fritt eget kapital

7 550 393

6 824 000

Summa eget kapital

14 989 877

14 119 515

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

33 636 555

33 949 055

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

350 000

1 150 000

Inre reparationsfond

19 765

45 884

Leverantörsskulder

22 537

44 166

Skatteskulder

36 388

39 694

Övriga skulder

14

37 368

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

715 820

795 605

Summa kortfristiga skulder

1 181 877

2 075 349

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 808 309

50 143 919

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

44 040 000

44 040 000

Summa ställda säkerheter

44 040 000

44 040 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 02

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1987.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 112 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 28 361 282 (28 361 282) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Värmepannor bytta före 2014, redovisas under byggnaden	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder. 02

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter garage och p-platser	211 815	210 888
Årsavgifter bostäder	4 636 668	4 636 668
Hysesbortfall ./.	-5 629	-3 720
Övriga ersättningar och intäkter	6 630	1 869
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 754	14 887
	4 873 238	4 860 592

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	105 881	229 557
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	278 931
	105 881	508 488

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Besiktning / Serviceavtal	13 846	11 899
Yttre skötsel / Snöröjning	195 876	292 868
Fastighetsel	95 251	92 894
Vatten	184 312	170 651
Sophämtning	46 738	45 163
Fastighetsförsäkring	106 585	97 429
Självrisk/reparation försäkringsskador	-8 569	43 779
Kabel-TV / Internet	78 636	78 096
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	476 504	473 958
	1 189 179	1 306 737

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	79 452	70 884
Utbildning	5 000	12 375
Revisionsarvode	29 125	27 625
Förvaltningsarvode	81 064	79 892
Övriga externa tjänster/kostnader	257 026	78 018
	451 667	268 794

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	110 479	111 250
Övriga ersättningar SKG samt valberedning	158 435	156 950
Löner/arvode vicevärd	88 817	89 000
Kostnadsersättningar	444	817
Sociala avgifter	99 277	102 370
	457 452	460 387 <i>02</i>

Not 7 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	870 362	403 319
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	911 102	949 574
Gjorda amorteringar	-1 112 500	-1 217 986
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-422 900	-422 900
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	0	278 931
Extra reservering till yttre reparationsfond	-6 000 000	0
	-5 753 936	-9 062

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 146 492	54 458 000
Omklassificeringar	0	2 688 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 146 492	57 146 492

Ingående avskrivningar	-13 833 748	-11 084 545
Omklassificeringar Värmepumpar	0	-1 799 629
Årets avskrivningar	-911 102	-949 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 744 850	-13 833 748

Utgående redovisat värde	42 401 642	43 312 744
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	34 386 000	34 386 000
Taxeringsvärden mark	32 629 000	32 629 000
	67 015 000	67 015 000

Bokfört värde byggnader	42 401 642	43 312 744
Bokfört värde mark	2 462 000	2 462 000
	44 863 642	45 774 744

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	3 119	3 102
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 762 452	1 101 505
	1 765 571	1 104 607

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 378	94 694
Förutbetald kabel-TV	19 893	19 659
Förutbetald fastighetsskötsel mark	32 104	31 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 715	12 121
	65 090	158 222

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 138 999	3 156 516	6 420 681	403 319
Disposition av föregående års resultat:		143 969	259 350	-403 319
Årets resultat				870 362
Belopp vid årets utgång	4 138 999	3 300 485	6 680 031	870 362

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 422 900/-278 931 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	870 362	403 319
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	911 102	949 574
Likviditet från resultatet	1 781 464	1 352 893
 Förändring Kortfristiga fordringar exkl. avr ISS (IB - UB)	99 269	-9 833
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-93 471	-34 551
Likviditet från rörelsekapitalet	5 798	-44 384
 Akkumulerad likviditet från rörelsen	1 787 262	1 308 509
 Amortering lån	-1 112 500	-1 217 986
Likviditet från investeringar och lån	-1 112 500	-1 217 986
 Årets kassaflöde	674 762	90 523
 Likvida medel		
Kassa och bank	3 113 497	3 099 683
Avräkning ISS Facility Services AB	1 762 452	1 101 505
Likvida medel vid årets slut	4 875 949	4 201 188

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank hypotek	2,184	rörligt 3 mån	11 948 470	12 548 470
Swedbank hypotek	2,3	2019-08-09	16 438 085	16 550 585
Swedbank hypotek	2,67	2015-03-27	5 600 000	6 000 000
			33 986 555	35 099 055
 Kortfristig del av långfristig skuld			-350 000	-1 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 036 555 kronor. Ändring av amorteringstakt har skett. 07

Not 14 Övriga skulder

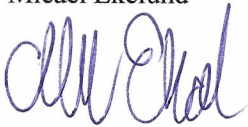
	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	19 980	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	17 388	0
	37 368	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

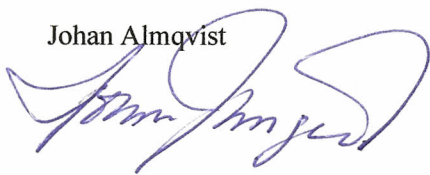
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	157 399	245 950
Upplupna sociala avgifter	48 826	76 901
Upplupna räntekostnader	148 762	69 060
Förskottsbetalda hyror och avgifter	310 037	311 257
Upplupna driftskostnader	5 147	38 025
Upplupna elavgifter	13 333	11 798
Upplupna reparationer och underhåll	0	11 825
Beräknat arvode för revision	28 500	27 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 816	3 289
	715 820	795 605

Haninge 2015-

Micael Ekelund



Johan Almqvist



Tina Larsson

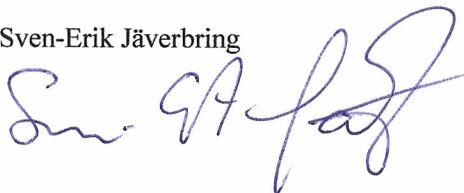


Vår revisionsberättelse har lämnats .

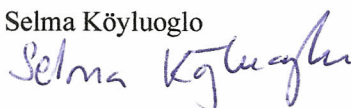


Olena Zozulyak
Revisor
BoRevision AB

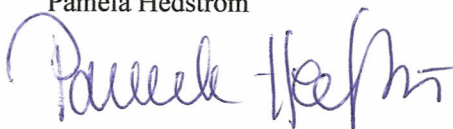
Sven-Erik Jäverbring



Selma Köyluoglo



Pamela Hedström



Mona Gustafson
Föreningsvald Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Frigg nr 277, org.nr 716418-6806

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för

Brf Frigg nr 277 för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Frigg nr 277.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

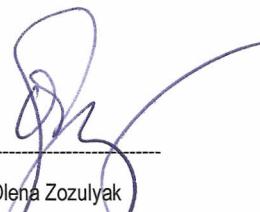
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den 13 april 2015



Mona Gustafson

Av föreningen vald
revisor



Olena Zozulyak
BoRevision AB

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (eller verksamhetsberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultat- resp. balansräkning, som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit, samt redovisar en del fakta om antalet anställda, taxerings- och försäkringsvärden, m.m.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnadsposterna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnaderna. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t.ex. värdeminskning på inventarier eller avsättning till fonder. Är kostnaderna större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som skall användas enligt

föreningsstämmans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d.v.s. överföras till det följande året.

Balansräkning

Balansräkningen visar å ena sidan de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier o dyl, samt likvida medel (kontanter). Balansräkningens andra sida visar föreningens lån och skulder samt eget kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som motsvarar skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är de tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/-er med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. I allmänhet kan omsättningstillgångar omvandlas till reda pengar inom ett år.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt en särskild amorteringsplan.

Avräkningskonto

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av den som sköter föreningens ekonomiska administration. På dessa pengar betalas ränta.

ORDLISTA

Likvida medel

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar, såsom t ex medel på avräkningskonto.

Likviditet

Likviditeten avser bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el). Likviditeten erhålls genom att omsättningstillgångarna jämförs med de kortfristiga skulderna. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Ställda panter

Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsintekningar, som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen vilka ej bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsåtagande (t ex föreningsavgäld).

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna skall avsättning göras enligt en av styrelsen upprättad underhållsplan. Medlen i denna fond skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

Fond för inre underhåll

Enligt stadgarna bestäms avsättningen till denna av styrelsen. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns hos den som handhar föreningens ekonomiska administration och hos vicevärden.

Värdeminskning på fastighet

Kontot redovisar den totala avskrivning (d v s som gjorts sammanlagt under årens lopp) på föreningens fastigheter på grund av ålder och nyttjande. Amorteringsplanen för föreningens fastighetsfinansiering (årets avskrivning = årets amortering) har tidigare använts som plan för avskrivningen. Från år 2007 beräknas avskrivningstiden till 80 år på föreningens fastigheter.

Föreningsavgäld

Bostadsrättsföreningen betalar en avgäld till HSB. Denna uppgår till 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Avgälder erläggs enligt bestämmelse i stadgarna.

1 INNEHÅLL

2	Presentation av Frigg.....	3
2.1	Närområdet	3
2.2	Bostadsområdet	3
2.3	Föreningsgården.....	4
2.4	Bastu	4
2.5	Släpkärra.....	4
2.6	Cykelrum.....	4
2.7	Redskapsförråd.....	4
2.8	Bilkörning.....	5
2.9	Sophantering	5
2.9.1	Hushållsavfall.....	5
2.9.2	Papper, plast, glas, metall, batterier	6
2.9.3	Trädgårdsavfall	6
2.9.4	Grovsopor, miljöfarligt avfall.....	6
2.9.5	SRV: s återvinningsstation	6
3	Information.....	7
3.1	Medlemsmöten	7
3.2	Medlemsblad	7
3.3	Bredband	7
3.4	Kabel-TV.....	7
4	Styrelse och valberedning	8
4.1	Styrelsen	8
4.2	Valberedningen	8
5	Service och förvaltning	9
5.1	Expeditionen.....	9
5.2	Förvaltning.....	9
5.3	Skötseldagar	9
5.4	Störningar, skadegörelse etc.	9
6	Underhåll och stadgar	10
6.1	Yttre skötsel.....	10
6.2	Inre skötsel	10
6.2.1	Värmepannor och ventilation.....	10
6.2.2	El	10

6.3	Eget underhåll	11
6.4	Ordningsregler	12
6.5	Riktlinjer för byggnation inom BRF Frigg	13
6.5.1	Staket	13
6.5.2	Altan eller trädäck	13
6.5.3	Tak över altan	13
6.5.4	Tomtens gräns	13
6.5.5	Vind	13
6.6	Försäkringar	14
7	Om olyckan varit framme	14

2 PRESENTATION AV FRIGG

2.1 NÄROMRÅDET

Frigg har ett centralt och lugnt läge i tätort med komplett och närliggande utbud av arbetsplatser, kommersiell service, skolor, förskolor, samhällsservice och vägar. Det är nära till bussar och pendeltåg. Det tar ca 15 minuter att promenera till Haninge centrum, som har ett bra utbud av butiker.

Nära Haninge centrum finns även Handens Närsjukhus med vårdcentral, akutmottagning och folktandvård.

I nära anslutning till Frigg finns OKQ8 bensinstation, Valla Livs, pizzeria Valla och Valla vårdshus, Bergs kiosk (gatukök) samt ICA Nära (som också är postombud).

Det finns fantastiska strövområden på nära håll som till exempel Slätmosse naturpark och Rudans friluftsområde. Där finns många möjligheter till aktiviteter. Det finns fina motionsspår och vandringsleder. Vid Rudan finns även belyst motionsspår, badplatser, grillplatser och en stor frisbeegolfbana. Där ligger även Ormteatern (kulturföreningen Ormen). Det är en amatörteaterförening som har föreställningar under sommartid.

I sjön Nedre Rudan kan du fiska ädelfisk. Fiskekort finns att köpa på OKQ8 vid infarten till Handen, Rudan Center, Coop Forum i norra Handen, Tyresta by och för trollingfiske vid Skälåker på Gålö.

Det finns också en stor idrottsplats, Torvalla Idrottsplats, med bland annat sim- och idrottshallar, ishallar, fotbollsplaner, tennishall m.m.

Mer information om allt som Haninge har att erbjuda hittar du på Haninge kommuns webbplats www.haninge.se.

2.2 BOSTADSOMRÅDET

Frigg är en bostadsrättsförening som bildades 1983. Husen färdigställdes 1987 och inflyttning skedde i etapper under åren 1987-88. Föreningen innehar 9 huslängor med totalt 67 bostadsrättslägenheter.

Det finns en föreningsgård samt utrymmen för cyklar, redskap och sopor.

Inom området finns dels 5 kallgaragelängor innehållande totalt 33 garageplatser, och dels 61 parkeringsplatser varav 13 st. är avgiftsbelagda besöksparkeringar.

Det finns lekplatser med lekredskap och en mindre asfalterad bollplan.

2.3 FÖRENINGSGÅRDEN

OBSERVERA ATT DET ÄR RÖKFÖRBUD I FÖRENINGSGÅRDENS LOKALER! FÖRENINGSILOKALEN

Om du funderar på att ha någon form av sammankomst av familjekaraktär, studiecirkel, husmöte etc. finns det möjlighet att låna föreningslokalen.

Lokalen är ca 30 m2 och godkänd för 24 personer.

Lokalen är utrustad med kök med spis, kylskåp, frys och mikrovågsugn och kaffebryggare.

Kostnad

Depositionsavgift på för närvarande 1 500: - vilken återbetalas i sin helhet efter godkänd besiktning av lokalen. Städning utförs av hyresgästen efter användning av lokalen.

Bokning

Bokning av lokalen görs på bokningslista som finns uppsatt i entrén i föreningsgården.

Nyckel kvitteras på vicevärdsexpeditionen under ordinarie öppettider då även depositionsavgiften betalas.

2.4 BASTU

Det finns bastu med tillhörande dusch att tillgå för de boende i föreningen. Den får bokas för högst 2 timmar åt gången och får användas fram till senast kl. 22.00.

Bokning

Vill du använda bastun bokar du den på bokningslistan i entrén i föreningsgården.

Nyckel förvaras i nyckelskåp med kombinationslås. Koden finns på anslagstavlan i korridoren.

Städning utförs efter varje bastubad av den/de som använt bastun.

För att komma in i föreningsgården använder du **SS-nyckeln**.

2.5 SLÄPKÄRRA

Föreningen har även tillgång till en släpkärra. Den disponeras enligt bokningsschema i föreningslokalen. Detaljer finns på anslagstavlan.

2.6 CYKELRUM

Det finns tre stycken cykelrum inom föreningen.

För att komma in i dessa använder du **CK-nyckeln**.

2.7 REDSKAPSFÖRRÅD

Inom området finns det ett redskapsförråd innehållande diverse trädgårdsverktyg, handgräsklippare, skottkärror m.m. Dessa verktyg tillhör föreningen och är till för att de boende ska kunna låna dem vid behov. *I förrådet sitter en lista där du antecknar vad du lånat, och när. Du noterar även återlämnandet på listan.*

Eftersom vi är många som vill nyttja verktygen blir alla glada att du lämnar tillbaka verktygen (rengjorda) snarast möjligt, och inte låter de stå kvar hemma hos dig!

Är det något som är trasigt, och du inte kan laga det själv, uppskattar vi att du meddelar det till föreningen snarast. Alla vill vi ju ha fungerande verktyg.

Redskapsförrådet finns på gaveln i garagelängan mittemot Tv 122-124. För att komma in där använder du **SS-nyckeln**.

2.8 BILKÖRNING

Inom föreningens område kör vi motorfordon med *lägsta möjliga hastighet* och *största möjliga försiktighet*. Hastighetsbegränsningen inom området är **max 15 km/h**.

Våra vägar inom området ska vara trygga och trivsamma. Det finns *många barn som leker och rör sig inom området*.

Föreningens ”innerområden” ska hållas fria från bilar och andra motorfordon. Vägarna måste också vara framkomliga för utrycknings- och servicefordon, därför parkerar vi och även våra besökare, bilar och motorfordon på härför avsedda platser. Det är inte heller tillåtet att köra fordon eller parkera fordon på våra gräsytor.

Parkeringsövervakningen inom föreningen handhas av P-Service AB, Södertälje.

2.9 SOPHANTERING

I föreningen tillämpar vi avfallssortering. Det finns två soprum inom området, ett större och ett mindre.

I soprummen finns rullkärl för brännbara sopor. I det större soprummet finns även särskilda kärl för icke brännbart avfall (se nedan).

2.9.1 Hushållsavfall

Brännbara sopor läggs i avsedda rullkärl i soprummen.

Icke brännbara sopor av **mindre** volym såsom exempelvis *mindre* elapparater (t.ex. brödrostar o dyl.), porslin, gamla skor, små leksaker etc. sorteras och läggs i separat kärl. Glödlampor läggs i ett speciellt kärl.

OBSERVERA att lysrör ska lämnas till återvinningscentralen!

Konservburkar, värmeljushållare och andra metaller ska lämnas i behållare vid återvinningsstationen på infarten till Tuvvägen.

Hushållsmaskiner lämnas direkt till SRV återvinningscentral.

För att komma in i soprummen använder du **JORA-nyckeln**.

2.9.2 Papper, plast, glas, metall, batterier

Papper, tidningar, kartong, förpackningar, hårdplast, mjukplast, färgat och ofärgat glas, konservburkar, värmeljushållare och batterier sorteras och lämnas i avsedda containers/batteriolk vid återvinningsstationen på infarten till Tuvvägen.

2.9.3 Trädgårdsavfall

I skogen nedanför Tuvvägen 122-124 och nedanför Tuvvägen 62-64 finns komposteringsfack avsedda för gräsavfall och allt mjukt trädgårdsavfall. Vad gäller grenar, grövre kvistar, julgranar etc. läggs det i hög på sidan av komposteringsfacken för att senare flisas ner. **UTTJÄNAT OCH KASSERAT VIRKE SAMT ANNAT RIVNINGS- OCH BYGGMATERIAL SORTERAS INTE SOM TRÄDGÅRDSAVFALL!** Det ska föras till återvinningscentralen i Jordbro, vilket du får ombesörja själv.

Det är inte tillåtet att slänga trädgårdsavfall i skogen runt om vårt område! Allt trädgårdsavfall ska lämnas i komposteringsfacken eller köras till återvinningsstationen i Jordbro.

2.9.4 Grovsopor, miljöfarligt avfall

Skrymmande avfall såsom leksaker, apparater av olika slag, möbler, cyklar, bildelar, kylskåp, frysskåp, mikrovågsugnar, tvättmaskiner, datorer, bildskärmar, TV-apparater m. m ska lämnas direkt på SRV: s återvinningscentral i Jordbro.

Likaså gäller för miljöskadligt avfall såsom bilbatterier, färg, kemikalier lysrör och liknande.

2.9.5 SRV: s återvinningsstation

finns på Rörvägen 23 i Jordbro industriområde.

Öppettider:	Måndag-torsdag:	13.00 – 19.00
(med reservation för ändringar)	Fredag-söndag	09.00 – 16.00

Stängt

Nyårsdagen, midsommarafton, midsommardagen, julafton, juldagen & nyårsafton

Under våren 2008 införde SRV ett nytt system med passerkort till deras återvinningsanläggning. Du får själv beställa passerkortet, vilket är kostnadsfritt, hos SRV. Du gör det enklast via deras hemsida www.srvatervinning.se eller på tel. 0200-26 46 00 där du också kan få ytterligare information.

3 INFORMATION

3.1 MEDLEMSMÖTEN

Styrelsen ska enligt stadgarna kalla alla medlemmar till den årliga **stämman**, som är föreningens högsta beslutande organ. Styrelsen har som ambition att stämman ska innehålla viktig och aktuell information förutom de sedvanliga stämmofrågorna. Till stämman kan medlemmarna ge förslag till frågor genom att skriva motioner. Motionerna ska enligt stadgarna vara inlämnade senast *sista februari*. Styrelsen eller medlemmarna kan vid behov kalla till **extrastämma**.

3.2 MEDLEMSBLAD

Bostadsrättsföreningen ger ut ett informationsblad "Friggs nyheter" ca 10-11 gånger per år. Du är alltid välkommen med dina textbidrag och/eller synpunkter till styrelsen via föreningsexpeditionen.

3.3 BREDBAND

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för Com Hems bredband. Anslutning och abonnemang bekostar man själv. För anslutning kontakta Com Hems kundtjänst, tel. 0771-55 00 00.

3.4 KABEL-TV

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för kabel-TV via Com Hem. I boendekostnaden ingår avgiften för Com Hem digital-TV small.

Ytterligare abonnemang genom box bekostar man själv. Kontakta Com Hems kundtjänst, tel. 0771-55 00 00. Ange kod "Brf Frigg" för att erhålla box utan kostnad.

Observera att du endast ska betala *mellanskillnaden* av det som föreningen står för och det du beställer. Det vill säga att kostnaden för small-paketet ska dras av från din avgift.

4 STYRELSE OCH VALBEREDNING

4.1 STYRELSEN

Bostadsrättsföreningens syfte är att främja medlemmarnas trivsel och ekonomiska intressen.

Byggnader och mark är bostadsrättsföreningens viktigaste tillgångar. Dessa måste underhållas och utvecklas både för trivselns och för ekonomins skull. Det är styrelsens ansvar att planera och styra underhåll och utveckling av Brf Frigg. Styrelsen ska genom gott underhåll och god finansiering se till att fastigheten behåller och helst ökar sitt värde.

Styrelsen ansvarar för fastighetsförvaltningen och sköter den i egen regi dels genom skötselgruppen för utförande av visst praktiskt arbete. För den ekonomiska förvaltningen har styrelsen anlitat ISS Ekonomiförvaltning AB och vad gäller markskötsel och snöröjning har styrelsen anlitat HSB Mark.

Friggs styrelse består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. I styrelsen ingår också en representant från HSB samt en personlig ersättare för denne. *Förteckning över vilka som arbetar i styrelsen finns anslaget på föreningens anslagstavla i föreningsgården.*

4.2 VALBEREDNINGEN

Valberedningens arbete är mycket viktigt för föreningen. De ska vid stämman ge förslag till styrelse som består av intresserade och engagerade medlemmar som kan arbeta tillsammans.

Valberedningen består av tre personer. De söker ständigt personer som är intresserade av styrelsearbete i vår förening. *Förteckning över vilka som ingår i valberedningen finns anslaget på föreningens anslagstavla i föreningsgården.*

5 SERVICE OCH FÖRVALTNING

5.1 EXPEDITIONEN

Föreningsgården, Tuvvägen 136

Expeditionen är öppen **varje helgfri måndag kl. 18.30 – 19.30**

Du är alltid välkommen in till expeditionen med frågor som rör ditt boende.

5.2 FÖRVALTNING

Vi har beslutat att sköta delar av förvaltningen själva. Vi har en vicevärd för administrativa angelägenheter och en skötselgrupp för diverse reparationer och tillsyn av föreningens egendom enligt uppdrag från styrelsen. Vad gäller den ekonomiska förvaltningen, överlåtelse och pantförskrivningar är det arbetet utlagt på ISS Ekonomiförvaltning AB.

Du kommer i kontakt med vicevärden, styrelsemedlemmar och skötselgruppen via expeditionen. Skötselgruppen har även kontakttid för medlemmarna på helgfria onsdagar mellan klockan 18 – 21 då de är anträffbara i verkstaden mitt emot Tv 64. Eftersom skötselgruppen utför arbetet på sin fritid är det föreningens önskan att medlemmarna respekterar detta och inte kontaktar skötselgruppen ”i tid och otid”.

Felanmälan lämnas skriftligt i föreningens brevlåda eller vid besök på expeditionen.

Vid akuta fel eller problem kontaktar du omgående vicevärden eller någon styrelsemedlem eller skötselgruppen.

Post till styrelsen kan lämnas i föreningens brevlåda i föreningsgården.

5.3 SKÖTSEL DAGAR

Föreningen har skötseldagar på våren och på hösten då vi gemensamt tar krafttag och storstädar i föreningens område och gemensamma byggnader. Vi ansar buskar och rabatter, gör smärre reparationer och förbättringar. Vi rensar hänggränsor och trädgårdskomposten vänds och grenar och annat ris flisas ner. Soprummen skuras och föreningsgården storstädas. Det hela brukar avslutas med någon enklare förtäring.

5.4 STÖRNINGAR, SKADEGÖRELSE ETC.

Vi önskar att alla medlemmar ska trivas i föreningen och visa varandra hänsyn som goda grannar. Om det trots allt skulle uppstå allvarliga och/eller upprepade störningar ring omgående till polisen samt anmäl även händelsen till styrelsen.

Ser du något misstänkt ring: 114 14, du kommer då till växel hos polisen.

Vid allvarigare brott eller akuta ärenden ring 112.

Om du ser skadegörelse eller klotter inom området, anmäl också detta snarast till styrelsen. Ju fortare det åtgärdas, desto mindre uppmuntras ”skadegörarna” att fortsätta.

6 UNDERHÅLL OCH STADGAR

6.1 YTTRE SKÖTSEL

Genom att vi själva tar hand om viss del av den yttre skötseln under städdagarna sparar vi många kronor om året som har stor betydelse för att hålla våra kostnader på en låg nivå vilket återspeglar sig i våra månadsavgifter. Detta kräver tid och engagemang från våra medlemmar. (Med yttre skötsel menar vi bl.a. ansning av gräs och rabatter på egna och allmänna ytor, viss snöskottning, skräpplockning m.m. som bidrar till att vårt område ser snyggt och inbjudande ut.)

Vi har avtal om markskötsel inkl. snöröjning med HSB Mark. För att hålla nere föreningens kostnader hjälper vi till med snöskottning och sandning själva på de ytor där plogen inte kommer åt, t ex utanför soprum, förråd och vid föreningsgården.

Vi litar på att den som först behöver komma fram till respektive ställe ser till att röja undan snön. Det är respektive hyresgäst som ansvarar att skottning framför garage och på p-platser sker samt på den "egna" tomten.

Din "egen" tomt sköter du givetvis själv. Använd gärna den gemensamma utrustningen som finns i trädgårdsförrådet. Som "egen" tomt kan du i *regel* betrakta området inom 10 meter räknat rakt ut från *förrådet på baksidan*. Detta gäller inte från hus- respektive förrådsgaveln och rakt ut. Mellan huslängorna måste tillräckligt med mark lämnas öppen så att där är fri passage.

När det gäller byggande av altaner ska tillstånd av styrelsen inhämtas *innan* arbetet påbörjas. Kontakta gärna expeditionen för ytterligare information.

6.2 INRE SKÖTSEL

6.2.1 Värmepannor och ventilation

Varje hushåll har sin egen värmeanläggning som svarar för varmvatten och uppvärmning av lägenheten. Pannan är utrustad med frånluftsystem som återvinner värmen i ventilationsluften innan den går ut ur lägenheten. Detta spar energi och kostnader.

Effektiviteten på pannan beror mycket på hur väl du sköter den. Läs noga igenom instruktionerna i bruksanvisningen och följ dem. Kontrollera att reglagen är rätt inställda. Rengör filtret regelbundet, minst varannan månad. Extra filter kan du få genom föreningens expedition. Skulle allvarigare problem uppstå med pannan tillkallas vår serviceman, men detta sker *först efter att samråd* skett med någon i styrelsen.

6.2.2 EI

På vardera gaveln av varje huslänga finns det elskåp med huvudsäkringar. Skötselgruppen har nycklar dit för byte av säkringar.

6.3 EGET UNDERHÅLL

Du svarar själv för och bekostar själv det inre underhållet och de reparationer som behövs i lägenheten. Du avgör själv när det är dags att måla om, byta ut spisen, lägga nytt golv, tapetsa eller göra andra förbättringar i lägenheten.

Vill du göra större förändringar i lägenheten, till exempel riva, sätta upp eller flytta en mellanvägg, flytta om köksinredning etc. *måste* du ha tillstånd från föreningens styrelse *innan arbetet påbörjas*. Detta gäller även vid installation av duschkabin.

Tänk också på att inte utföra störande arbeten på olämpliga tider. En regel att följa är att inte utföra störande arbeten mellan kl. 20.00 – 07.00 på vardagar och mellan kl. 18.00 – 09.00 på helger samt att man som boende har rätt att kräva så kallad nattro efter kl. 22.00.

Stadgarna för vår bostadsrättsförening är grunden för föreningens respektive lägenhetsinnehavarens skötsel av lägenheten. Ta del av dem och av ordningsreglerna för att göra dig klar över ditt ansvar som lägenhetsinnehavare.

6.4 ORDNINGSGREGLER

Hänsyn till kringboende bidrar till grannsämja och trivsel för alla

För samtliga i området gäller att:

- Väl vårda lägenheten med tillhörande tomt och gemensamma hus i området.
- I lägenheten eller i området inte utföra arbete eller annat som kan vara störande på olämpliga tider (vardagar kl. 20:00 – 07:00, helger kl. 18.00 – 09.00) samt att man som boende har rätt att kräva så kallad nattro efter kl. 22:00.
- All byggnation skall godkännas av styrelsen.
- All ombyggnation/förändring av lägenhet skall godkännas av styrelsen.
- Inte utan tillstånd av styrelsen sätta upp skyltar eller anslag på annan plats än anslagstavlor.
- Inte lämna dörrar till cykel-, sop-, miljörum, garage och redskapsrum olåsta.
- Väl vårda föreningens redskap och verktyg, samt rengöra dem efter användandet. Anmälan skall göras till någon i skötselgruppen eller styrelsen om något gått sönder som du inte kan laga själv.
- All trädbeskrning på föreningens gemensamma mark är förbjuden. Lämna gärna in ett förslag till styrelsen ifall du anser att det är något/några träd som är i behov av beskärning.
- Parkera fordon endast på anvisad plats. För boende Tuvvägen 18 – 34 gäller att det endast får parkeras ett fordon per hushåll framför lägenheten.
- Inte från lägenhet eller annat utrymme dra el-sladd till motorfordon. Kan medföra livsfara.
- Inte utnyttja lägenheten, tillhörande tomt eller övrig mark för uppställningsplats för båt, bil, husvagn el dyl.
- Samvetsgrant följa föreningens regler för avfallshantering.
- I avlopp eller wc inte spola ner olämpliga föremål, sanitetsbindor el dyl.
- Till uttaget för centralantennen endast ansluta godkänd sladd.

6.5 RIKTLINJER FÖR BYGGNATION INOM BRF FRIGG

Inom BRF Frigg upplåts lägenheten med bostadsrätt. Marken i nära anslutning till lägenheten får du nyttja som ”tomt”, d v s plantera blommor, mindre buskar o s v samt att du själv sköter underhållet av den. Detta innebär att medlemmen har både rättigheter och skyldigheter. Rättigheterna handlar om att man själv kan göra vissa förändringar i lägenheten så länge det inte påverkar fastigheten i sig, såsom rör/ledning, bärande väggar etc. samt andra konstruktioner i fastigheten. Ansvarsfördelningen mellan medlemmen och föreningen är reglerad i föreningens stadgar och i bostadsrättslagen.

Alla större förändringar eller renoveringar **MÅSTE** meddelas till styrelsen. Den tillhörande marken har medlemmen endast nyttjanderätt av, men medlemmen ansvarar för underhållet av den. Vid byggnationer på marken som omfattas av nyttjanderätten måste **ALLTID** ett godkännande från styrelsen erhållas **INNAN** något arbete får påbörjas. I annat fall har föreningen rätt att kräva att marken återställs på bekostnad av medlemmen.

Här kommer några riktlinjer av vad som gäller för byggnationer på marken. Dessa riktlinjer **ska** följas vid ansökningar för byggnationer som lämnas till styrelsen.

6.5.1 Staket

Ett staket får sättas upp i området runt tomten. Staketet får uppgå till max 110 cm ovanför omkringsliggande mark. Målning av staket får göras med färger som väl smälter in i områdets övriga färger. Tillåtna färger är: naturlig trä färg och vitt.

6.5.2 Altan eller trädäck

Höjden på altanen ska alltid ligga under träfasaden på huset och/eller förrådet och får inte överstiga 50 cm ovanför marknivå. Bredden på altanen ska hålla sig inom angränsande tomter eller i de fall det gäller en hörntomt, inte gå utanför husknuten av fastigheten. Djupet på altanen får på framsidan av fastigheten uppgå till max 3 meter, där möjligheten finns, och på baksidan får altanen inte sträcka sig förbi bakre kanten av förrådet.

6.5.3 Tak över altan

Tak över altan eller uteplats är inte tillåtet.

6.5.4 Tomtens gräns

Tomtens gräns som omfattas av nyttjanderätten sträcker sig på framsidan ut till angränsande gångväg. På baksidan sträcker sig tomten ut till angränsande väg eller gångväg eller allmänning, dock max 10 meter från förrådets ytterkant. För hörntomter sträcker sig tomten max 2 meter från husgaveln (utmed en rät linje).

6.5.5 Vind

Att utnyttja vinden för förvaring är inte tillåtet. Om detta har gjorts, är medlemmen skyldig att återställa vinden till ursprungligt skick när så styrelsen kräver det. Detta för att ett flertal fastigheter

har fått fuktskador med anledning att det har gjorts ingrepp i isoleringen. Vindsutrymme är inte anpassat som förvaringsutrymme.

Vinden används även för underhållet av fastigheten, kabeldragning etc., därför ska detta utrymme vara tomt.

Vad som har beslutats av tidigare styrelse omfattas inte av dessa riktlinjer.

Byggnationer som inte är godkända av styrelsen och som har gjorts på eget bevåg kan krävas att återställas till ursprungligt skick. Att åberopa likhetsprincipen av byggnationer som inte godkänts av styrelsen kommer inte godkännas som skäl för att överskrida de riktlinjer som fastställts av styrelsen eller föreningens stadgar.

6.6 FÖRSÄKRINGAR

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar det underhålls och reparationsansvar som följer av lag och föreningens stadgar. T.ex. ytskikt, tätskikt samt inventarier. Utförligare går att läsa i stadgarna.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp värme, elektricitet, informationsöverföring och vatten, som föreningen har försatt lägenheten med. Detsamma gäller för ventilation och värmepump, utförligare går att läsa i stadgarna.

7 OM OLYCKAN VARIT FRAMME.

Vattenskada

Bostadsrättshavaren **SKA** anmäla till Vicevärd/ Styrelse omgående, det är föreningens ansvar att utföra en fuktmätning. Om vatten och fukt trängt in i konstruktionen, tar bostadsrättsföreningens försäkring över hanteringen av ärendet. **Bostadsrättshavaren** måste även anmäla skadan till sitt eget försäkringsbolag. Om skaderapporten visar att vattenskadan endast förorsakat skada på den boendes ansvarsområde och inte orsakas av föreningen ansvarsområden ska skaderapporten överlämnas till den boende som då hanterar ärendet med sitt egna försäkringsbolag. Uppstår tveksamheter om ansvarsfrågor kommer försäkringsbolagen att hantera detta.

OBS Det är viktigt att Bostadsrättsföreningen utför fuktmätningen.

Bostadsrättsföreningen har en tilläggsförsäkring som kan utnyttjas i enskilda fall, då i samråd med föreningens försäkringsbolag samt föreningen.

Funderingar om försäkringsfrågor angående ditt boende? Kontakta vicevärden på expeditionens öppettider.

STADGAR för HSB Bostadsrättsförening Frigg nr 277 i Haninge

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Frigg nr 277 i Haninge. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet, Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Haninge kommun.

Samverkan

§ 3

Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i föreningen. Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som är

medlem i HSB och kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 6.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom tex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte blir medlem i HSB. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person-som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och redovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 9

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Kallelse till stämma

§ 10

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller

2. föreningsstämma skall behandla fråga om

- a) föreningens försättande i likvidation eller
- b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 11

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång

Dagordning

§ 12

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av stämмоорdförande
2. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer förekommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor/er och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden *på extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.*

Röstning

§ 13

På föreningsstämma har varje medlem en röst.

Innehar flera

medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast

en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har

medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 14

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen

personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt

lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad

partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§ 15

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Valberedning

§ 16

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Styrelse

§ 17

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 18

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutsförhet

§ 19

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 20

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 30. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 21

Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, dock skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31:a maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 22

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och

varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Lägenheterna är ej avslutna till gemensam värmecentral. Försörjning av vatten och varmvatten sker genom, i varje lägenheter, installerad värmepump kombinerad med direktverkande elvärme. Om föreningen har avtal med leverantör om gemensamt inköp av elektrisk ström till alla medlemmar skall kostnaderna för hushållströ till alla medlemmar s, inklusive uppvärmning fördelas efter förbrukning. Om föreningen saknar avtal om gemensamt inköp av elektrisk ström åligger det varje bostadsrättsinnehavare att själv teckna avtal om leverans av hushållsström, inklusive uppvärmning.

Föreningen tillämpar källsortering och kompostering av hushållssopor. Kostnaderna för detta ingår i årsavgiften.

§ 23

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

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

Underhållsplan

§ 24

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 25

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll för bostadslägenheter

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 24. Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare till bostadslägenhet får för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Del innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren.

Förutsättningen för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättsinnehavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende. värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 30. Åtgärderna skall alltid utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt,

bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.

- icke bärande innerväggar, stuckatur.
- inredning lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn; tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr, målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar där de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten, armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning, golvbrunn, klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfilter, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer, anordningar för Informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från

överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,

- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme. Nyinstallation kräver styrelsens tillstånd.
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats blir bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar. gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten, Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och

värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§ 27

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 26 skall svara för.

Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 28

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 29

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall

ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 30

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar, ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för el (inklusive gruppcentral/säkringsskåp) avlopp, värme, eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 31

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.

Upplösning

§ 32

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There are no margins, text, or other markings on the page.

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There are no margins, text, or other markings on the page.