

Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Serpentina

Onsdag den 21 mars 2012 kl 19.00
Centrumkyrkan, Farsta

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Val av protokollförare vid stämman
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer
14. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorsuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och
av föreningsmedlem anmält ärende (motion)
 - Ingen motion har inkommit
 - Beslut om att anta SBC:s mönsterstadgar från 2008, se bilaga, som föreningens egna stadgar
 - Beslut om att hålla extra föreningsstämma söndag den 22 april
19. Övriga frågor
20. Stämmans avslutande

Farsta mars 2012

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Serpentina

Bostadsrättsföreningen Serpentina

Org nr 702001-9027

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Serpentina

1 januari – 31 december 2011

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-07.

Fakta om föreningens fastigheter

Fastighetsbeteckning är Kampö 1 och Hartsö 2 i Stockholms kommun.

Föreningens postadress är Färnebogatan 15b.

Fastigheten förvärvades 1957 och är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras nästa gång 2017.

Husen byggdes år 1959 och är fullvärdesförsäkrade genom Moderna Försäkringar.

Total lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 4270 kvadratmeter.

Föreningen upplåter 35 st lägenheter med bostadsrätt.

Fördelningen är 24 st lägenheter med 4 rok, 8 st med 5 rok och 3 st med 6 rok.

Lägenhetsförteckning har skötts i egen regi.

Föreningen har 18 garage och 19 parkeringsplatser för uthyrning.

Nya medlemmar

Anna-Karin Starnberg och Per Nordahl, Farstavägen 27

Sara och Filip Odellius, Färnebogatan 35

Josefin och Christoffer Stridsman, Färnebogatan 27 (flyttar in februari 2012)

Andrahandshyresgäster Maria Löfgren och David Gernes, Farstavägen 15

Föreningen är medlem i Sveriges BostadsrättsCentrum

Adress till SBC:s medlemssida: <http://www.sbc.se/>

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts i egen regi. Bengt-Olof Nyberg har mot ersättning ansvarat för föreningens ekonomiska transaktioner och har fungerat som föreningens kassör.

Ordinarie stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 6 april 2011 i Centrumkyrkans lokaler.

Vid stämmorna valdes Peder Halling, jurist från SBC, till mötesordförande.

Revisorer

Revisor har varit Jan Lindgren och revisorssuppleant Mari-Ann Ericson.

Valberedning

Lisbeth Crabo-Ljungman, Åsa Östlund och Brian Shepherd (sammankallande) har utgjort valberedning.

Styrelsens sammansättning

Anders Vikhult	Ordförande och ansvarig för skaderegleringsfrågor
Kerstin Nordfors	Sekreterare och ansvarig för GE
My Ekman*	Ledamot, ansvarig för åtgärder utomhus
Björn Ljungman	Ledamot, ansvarig för åtgärder inomhus
Lars Westin	Ansvarig för skaderegleringsfrågor
Henrik Hägglund*	Suppleant, ansvarig för parkerings- och garagefrågor
Annika Hedås-Falk	Suppleant, ansvarig för åtgärder utomhus

* My Ekman, som flyttade från föreningen, ersattes av suppleanten Henrik Hägglund som ordinarie ledamot från och med 1 augusti.

Styrelsearvode har delats lika mellan ledamöterna och suppleanterna.

Vice värd

Mari-Ann Ericson.

Styrelsens förvaltningsberättelse

Allmänt

- Avgiften har varit oförändrad under 2011.
- Föreningen har rörligt elavtal med Skellefteå Kraft.
- Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.
- Information till medlemmarna har givits genom 6 nr av "Grannar emellan".
- Föreningens hemsida med adress: brfserpentinen.se har uppdaterats och fungerat bra som informationskälla för mäklare och intressenter vid försäljningar.
- Vårstädning arrangerades lördagen 7 maj och arbetsdag för höststädning arrangerades söndagen den 16 okt.
- Container för grovsopor placerades i Kampö och Hartsö 13-15 maj.
- Kräftskiva och surströmmingskalas hölls under augusti i föreningens partytält.
- Gräsklippning under sommaren har utförts av av Jack Shephard.
- Avgiften för att använda tvättmaskinerna i föreningens tvättstuga har slopats. Tekniken med tvättkort har krånglat och kostnaden för att upprätthålla systemet har inte bedömts stå i proportion till inkomsten.
- En lekstugebyggsats har inköpts och monterats med placering i Kampö.
- Nya trädgårdsstolar har inköpts till Hartsö.
- Anders Vikhult och Lars Westin har deltagit SBC:s kurs "Vattenskador och försäkring".
- Beslut har tagits om att anlita Ledin AB för snöröjning när befintligt avtal går ut 2012.

Ny bank

Styrelsen har beslutat att lämna Handelsbanken pga av deras höga låneräntor samt bristande administration och gensvar vid kontakter. Efter att ha granskat offerter från fler långgivare och har föreningen gått över till SEB i december 2011.

Planerat underhåll

I syfte att undvika stora skador i trossbotten vid eventuella läckage från köksavloppet har planerats ersättning av befintliga liggande avloppsstammar i köket med vertikala. Undersökning avseende vilka hus som har liggande avloppsstam kvar i köket har påbörjats.

Inträffade vattenskador

Lägenheten Färnebogatan 13 har fått en stor vattenskada från ett läckande nyinstallerat element i köket. Skadan har åtgärdats och Sandbäckens Rör, som installerat elementet, har stått för kostnaderna.

Åtgärder för att förbättra värmen

Det stora arbetet med utbyte av stamventilerna för fjärrvärmen i källaren och byte av alla radiatorventiler under 2010 avslutades under februari 2011.

I december ökades temperaturen på ingående fjärrvärmevatten för att ge några grader högre inomhustemperatur.

Dränering

På grund av inträngande fukt i källarplanen på Färnebogatan 43, 45 och 47 har isolering och dränering förnyats längs fasaden mot Färnebogatan. Nya kanaler för dagvattenavrinning har skapats i slänten ner mot fungerande dagvattenbrunnar. En dagvattenbrunn på entrésidan av Färnebogatan 45 har renoverats. Kostnaderna belastar främst år 2012.

Kompostering av matavfall

32 medlemmar har lämnat svar på en utsänd enkät. Av dessa är 23 positiva till att sortera matavfall i påsar som hämtas och ger biogas och biogödsel. Särskilda sopkärl för matavfall är placerade bredvid kärnen för hushållsavfall.

Nyheter för p-plats och garage

Kostnad för eluttag inkluderas från nyåret i hyran för p-plats och garage. Detta för att komma ifrån hanteringen med redovisning av kontantbetalning av elanvändning. Ändringen är en rekommendation från vår revisor. Nya hyror för garage är 460 kr/mån och för p-plats 150 kr/mån. Oförändrad hyra gäller där eluttag saknas.

Villkoren för garageavtalen har setts över och hyresgästernas uppsägningstid för garagen har avkortas till en månad. Nya hyresavtal har delats ut.

Fibernät

Ett avtal som utan kostnad ger Stokab rätt att installera anslutningspunkter (husnoder) för fibernät i Kampö och Hartsö har tecknats.

Bullerplanksärendet i HD

Ännu har inget besked kommit om HD:s beslut, men de har lovat ett sådant före sommaren.

Övriga underhållsarbeten:

- I Kampö har den döende tallen tagits ner och en björk beskurits.
- Dagvattenledning har spolats.
- Klotter på planket har fotograferats, polisanmälts och målats över direkt.
- Ny dammsugare till tvättstugan har inköpts.
- Pulverbrandsläckare har inköpts till tvättstugan.
- Ett antal läckande yttertak och hänggrännor har lagats av plåtslagare.
- Ett stopp i avlopp i gemensamt källarutrymme i Hartsö har åtgärdats.
- Flera läckande radiatorventiler och andra problem med element har åtgärdats av Sandbäckens Rör.
- Takläckage pga takfönster Färnebogatan 35 har åtgärdats av byggfirman som satte in fönstret.

Föreningens ekonomi

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är för inkomståret 2011 - 55 991 000 kronor
Föreningen hade vid årets slut lån på 5,0 miljoner vilket gör cirka 150 000 kronor per lägenhet. (Cirka 5% av marknadsvärdet)

Tomträttsavgäld SEK 180 001 kommer att var oförändrad under de närmaste åren.

Fastighetsskatten indexuppräknas och kommer att höjas ca 10 % för 2012.

Räntekostnader ökade tydligt under 2011 och beräknas öka ytterligare något under 2012.

Kostnad för VVS och vattenskada markant mindre än 2010.

Värmekostnad 2011 var oväntat låg under 2011, vilket främst beror på mild förvinter, och bedöms hamna högre 2012, trots att investeringar i värmesystemet minskar förbrukningen.

Vattenkostnaden i nivå med föregående år

I och med byte av bank så löstes de gamla lånen in. Lånenivån sjönk cirka 300 000:-

Föreningens höga likviditet vid årsskiftet beror på att likviditeten blir negativ första tertialet samt en reservation för ett större dräneringsarbete som slutförts under slutet av 2011.

Under året har följande investeringar gjorts

Dränering	125 000
Värme Ventilbyten	36 439
TOTALT	161 439

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

årets resultat:	395 773
och balanserad vinst	880 701
summa:	1 276 474

blanserar i ny räkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Avgiften var oförändrad under året och bedöms inte höjas under 2012.

Målet är även 2012 att inte fortsätta att öka upplåningen.

RESULTATRÄKNING

1 Januari - 31 December

	2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER		
	Not 1	
Årsavgifter och hyror	2 389 204	2 328 249
Övriga rörelseintäkter	<u>2 551</u>	<u>5 865</u>
	2 391 755	2 334 114
RÖRELSENS KOSTNADER		
	Not 2	
Fastighetsskötsel	-15 354	-2 100
Reparationer	-104 411	-279 959
Taxebundna kostnader	-668 522	-719 442
Övriga driftkostnader	-262 575	-249 716
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-22 123	149 910
Personalkostnader	-113 405	-114 560
Avskrivningar och nedskrivningar	-382 311	-357 209
Kostnader av engångskaraktär	0	0
Fastighetsskatt	<u>-244 932</u>	<u>-220 848</u>
	-1 813 632	-1 793 924
RÖRELSERESULTAT	578 123	540 190
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
	Not 3	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-179 653	-86 327
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	398 470	453 863
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Föreningens reparationsfond	0	0
SKATT		
Statlig skatt		0
Restskatt	-2 697	-12 682
ÅRETS RESULTAT	395 773	441 181

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2011	2010
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	7 080 242	7 299 913
Maskiner och inventarier	Not 5	421	1 621
FINANSIELLA TILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 083 463	7 304 334
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FODRINGAR			
Kundfodringar	Not 6	49 132	22 496
Övriga fodringar		244 932	220 848
Förutbetalda kostnader	Not 7	106 944	103 216
		401 008	346 560
NB Övriga fodringar är inbetald preliminär fasighetsskatt för taxering 2011			
KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL			
Kassa, Postgiro och Bank		434 828	470 135
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		835 836	816 695
SUMMA TILLGÅNGAR		7 919 299	8 121 029
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Not 8			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		- 858 865	-858 865
Inträdesavgifter		- 2 930	-2 930
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		- 880 701	-439 520
Årets resultat		- 395 773	-441 181
SUMMA EGET KAPITAL		-2 138 269	-1 742 496
AVÄTTNINGAR			
Föreningens reparationsfond		- 173 763	-173 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER	Not 9	- 5 000 000	-5 319 488
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		- 2 145	-13 966
Levernatörsskulder		- 116 559	-342 518
Skattskulder		- 244 932	-220 848
Övriga kortfristiga skulder		- 2 233	-1 978
Upplupna kostnader		- 53 703	-59 544
Förutbetalda avgifter och hyror		- 164 560	-193 650
Upplupna skatter		- 23 135	-52 779
		- 607 267	-885 283
NB Skatteskuld är preliminärt debiterad fastighetsskatt för nästa taxeringsår			
NB Kortfristig del av skuld till kreditinstitut är den del som måste amorteras under året			
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-7 919 299	-8 121 030
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttagna fastighetsinteckningar		5 722 400	5 722 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

	2011	2010
NOT 1		
ARSAVGIFTER, HYROR		
Årsavgifter	2 389 204	2 328 249
Hyror övrigt	2 551	5 865
	2 391 755	2 334 114
	Avgift tvättstuga togs bort	Arsavgift lägre pga reducering för snöskottning tak
NOT 2		
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Serviceavtal	9 455	Seviceavtal bokat annat konto
Värmeanläggning	5 007	1 608
Förbrukningsmaterial	0	0
Fordon/Drivmedel	892	492
	15 354	2 100
Reparationer		
Lägenheter	11 254	16 338
Tvättstuga	3 907	938
Traktor/Gräsklippare	8 338	44
VVS	14 313	45 513
Gård	78 064	165 109
Vattenskada	-11 465	52 018
Övrigt	0	0
	104 411	279 959
	I Lägenheter och VVS ingår spolning stuprör och golvbrunn 8, Takläckor 6, övriga läckor 6, ersättning bytt avlopp 5	I lägenheter och VVS ingår avlopp i och utanför Färnebog 5,15,25,27 och 47
	I Gårdskostnad Snöröjning 45 Motorvärmare 8, Städdag 11 Trädfällning 5, Lekstuga 6	I Gårdskostnad Snöröjning 91, Farthinder 33, Städdagar 11,Rep Elavtal 9,Eluttag 6, Trädfällning 5kSEK
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	47 445	48 722
Värmekostnader	515 614	567 525
Vattenkostnader	57 026	59 527
Sophämtning	48 437	43 668
	668 522	719 442
Övriga driftkostnader		
Försäkring	71 379	58 689
Tomträttsavgäld	180 004	180 004
Kabel-TV, Bredband, UPC	11 192	11 023
	262 575	249 716
Fastighetsskatt	244 932	220 848
Statlig skatt	0	0
Restskatt/Överskott	2 697	12 682
	247 629	233 530
Övriga förvaltningskostnader		
Lokalhyra	1 800	1 500
Medlemstidning/Hemsida	0	0
Kontorsmaterial	1 265	92
Postbefodran	0	12
Frakt o transport	173	0
Avgift branschorganisation	5 965	5 680
Korttidsinventarier	0	0
Konsultarvoden	0	0
Bankkostnader	2 941	2 876

Övriga kostnader	9 979		-160 070	Aterläggning av reserverat belopp för Granskning Länsstyrelsen 200, som kostade 13, Arvode Hovrätt 21, Ersättning ordförande årsstämma 9 kSEK
	22 123		-149 910	
Anställda och personalkostnader				
Föreningen har haft en deltidsanställd under året, Lars Moberg som vice värd och allt i allo samt en deltidsanställd som kassör Bengt-Olof Nyberg				
Styrelse och internrevisor	42 997		46 400	
Löner och arvoden	49 000		47 500	Ersättning till kassör har höjts från 1 april
Sociala kostnader	20 798		20 210	
Fora	610		450	
	113 405		114 560	
Avskrivningar				
Byggnad	59 196		59 196	
Dränering/Förbättring	29 278		28 852	
Asfaltering/Markanläggning	9 996		9 996	
Garagetak 2009	9 456		9 456	
Fasadförbättring	63 552		63 552	
Skorstensrenovering	7 008		7 008	
Partytält	639		1 164	
Målning 2007	71 328		71 328	
Tvättstuga 2007	17 532		17 532	
Gräsklippare	1 200		1 200	
Bullerplank	39 816		39 816	
Värmecentral 2008	43 812		43 812	
Värmesystem 2010	29 498		4 297	
	382 311		357 209	
Avskrivningstiden är för Byggnad 67 år, Dränering, Asfaltering, Fasad, Bullerplank ,Skorstenaar ,Garagetak och Värmesystem 30 år, Värmecentral, Tvättstuga och Målning 10 år samt Inventarier 5 år				
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER				
NOT 3				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-131		-46	
	-7 695	Förinlösen lån HB	0	
	-7 826		-46	
NOT 4				
Byggnader och mark				
Akkumulerat anskaffningsvärde				
Vid årets början	11 635 811		10 732 991	
Nyanskaffningar	161 439		902 820	
Utgående anskaffningsvärde	11 797 250		11 635 811	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-4 335 898		-3 979 889	
Årets avskrivningar	-381 111		-356 009	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 717 009		-4 335 898	
Planenligt restvärde vid årets slut	7 080 242		7 299 913	
Taxeringsvärde				
Kampö	35 178 000		31 623 500	
Hartsö	20 813 000		18 725 700	
	55 991 000		50 349 200	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande				
Bostäder	55 991 000		50 349 200	
Fastigheten är upplåten med tomträtt				
NOT 5				
MASKINER OCH INVENTARIER				

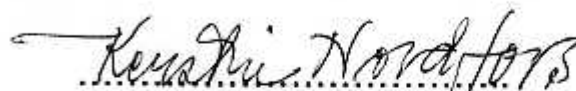
Akkumulerat anskaffningsvärde	89 229		89 229
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Årets avskrivningar	-1 200		-1 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 808		-87 608
Planenligt restvärde vid årets slut	421		1 621
NOT 6			
Utstående avgifter 1 januari	49 132		22 496
NOT 7			
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Försäkringar	25 394		20 587
Stockholms Gatu- och Fastighetskontor	45 001		45 001
P-plats	0		0
Förutbetalda hyror	25 146		36 962
Stadshypotek	11 403		666
	106 944		103 216
NOT 8			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	858 865		858 865
Inträdesavgifter	2 930		2 930
	861 795		861 795
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	880 702		439 521
Årets resultat	395 773		441 181
Balanserad vinst	1 276 475		880 702
NOT 9			
	Räntesats		Räntesats
SEB	2011-12-31	Handelsbanken	2010-12-31
Rörlig 4,14 %	2 500 000		2,67 % Rörlig
Fast 2 år 3,46 %	2 500 000		2,49% Rörlig
			2,64-2,86% Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut	5 000 000		5 333 454
Avgår kortfristig del	0		-13 966
Långfristig del	5 000 000		5 319 488

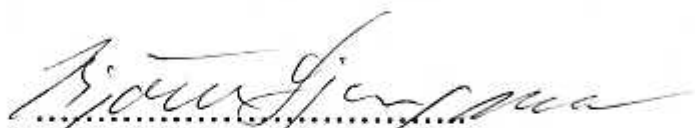
En sammanställning på ett antal nyckeltal för föreningen						
År	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	2391	2334	2411	2210	2185	2042
Resultat efter finansiella poster och skatter tkr	396	441	198	-26	143	-7
Årsavgiftsnivå kr/m2	544	544	562	515	509	476
Vattenkostnad kr/m2	13,3	13,9	13,1	18,3	30,4	10,1
Elkostnad kr/m2	11,1	11,4	8,5	8,6	9,1	8,7
Uppvärmning kr/m2	120,1	132,2	127,5	123,5	128,4	129,3
Investeringar kr/m2	38	210	119	321	306	53
Avskrivningar kr/m2	89,1	83,3	81,4	83,8	53,2	49,1
Räntekostnader kr/m2	41,8	20,1	34,4	62,5	46,6	23,6
Fastighetslån kr/m2	1165	1240	1223	1250	1013	771


Bostadsrättsföreningen Serpentinens årsredovisning,
förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning för 2011
undertecknas av styrelsen:


Farsta mars 2012


.....
Anders Vikhult, ordförande


.....
Kerstin Nordfors, ledamot


.....
Björn Ljungman, ledamot


.....
Lars Westin, ledamot


.....
Henrik Hägglund, ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Serpentina
Org. Nummer 702001-9027

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vi har granskat ett urval av underlagen på belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen vad gäller förvaltning av föreningens angelägenheter. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 februari 2012



Jan Lindgren
Av föreningen vald revisor



Mari-Ann Ericsson
Av föreningen vald revisorssuppleant

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Serpentina
organisationsnummer 702001-9027

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Över- och underskott
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Komplement
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Tillbyggnad
- 43 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsuthyrning
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Upplösning, likvidation mm
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring
- 58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sepentina. Styrelsen har sitt säte i Farsta, Stockholms kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоорdförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Tillbyggnad

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltigt ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

SBC / 2011-04-01

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den 21 mars 2012

och

den [ange datum]

[ange ort] den [ange datum]

Bostadsrättsföreningen [ange namn]

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Stämmofullmakt

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

FULLMAKT

för

Namn: _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____

föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening: BRF Serpentina _____ lägenhet nr _____