

*Bostadsrättsföreningen Serpentina*

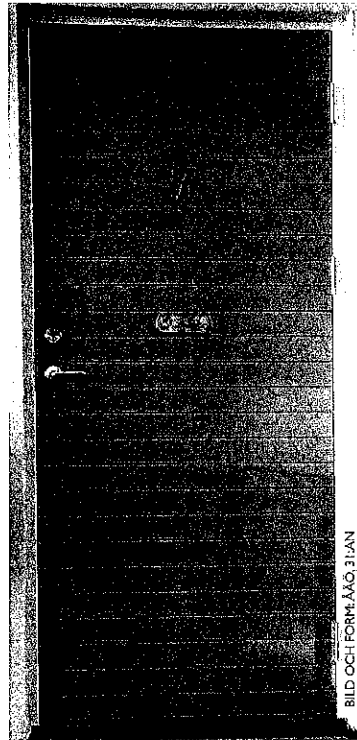
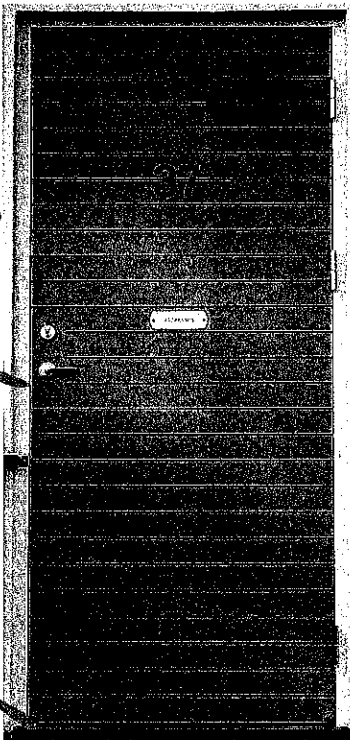
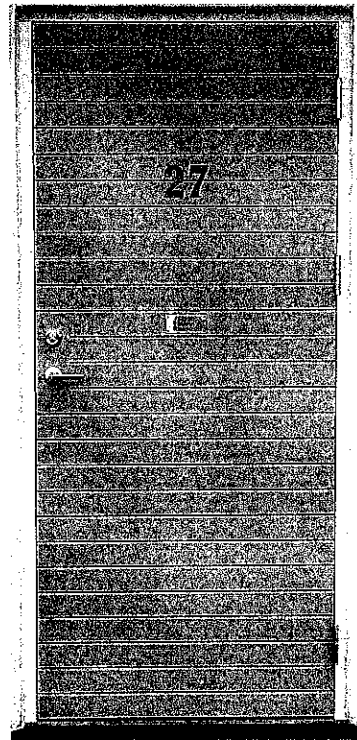
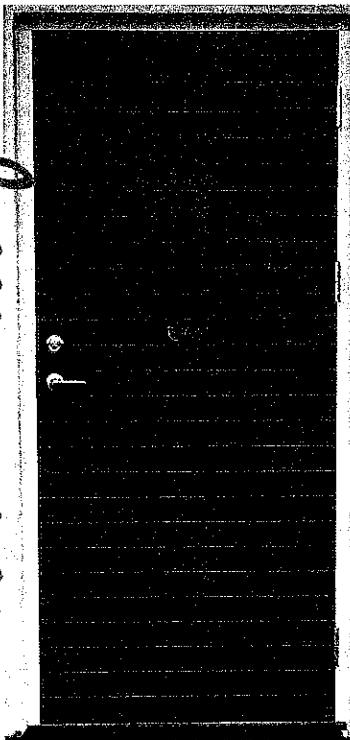


BILD OCH FORM: ÅÅÖ, 31 JAN

**VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2014**





# Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Serpentina

Onsdag den 25 mars 2014 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
  - Bredband
  - Förslag om stadgeändring

och av föreningsmedlem anmält ärende

  - Målning av bullerplank
19. Stämmans avslutande
20. Övriga frågor

Farsta mars 2015

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Serpentina



**Årsredovisning**  
**Bostadsrättsföreningen Serpentina**  
**1 januari – 31 december 2014**

**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 årsskiftet 2017/2018.

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**

Sara och Joakim Hampus, Farstavägen 27

**Föreningen är medlem i** branschorganisationen Bostadsrätterna (tidigare SBC) med adress: <http://www.bostadsratterna.se/>

**Ekonomisk förvaltning**

Ekonomisk förvaltning har skötts i egen regi. Jan Lindgren har mot ersättning ansvarat för föreningens ekonomiska transaktioner och har fungerat som föreningens kassör.

**Ordinarie stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 26 mars 2014 i Centrumkyrkans lokaler.

**Revisorer**

Revisor har varit Christoffer Stridsman och revisorssuppleant Yvonne Östlund.

**Valberedning**

Helen Linholm, Fredrik Wannebo och Brian Shepherd (sammankallande) har utgjort valberedning.

**Styrelsens sammansättning**

Lars Westin                      Ordförande

## Bostadsrättsföreningen Serpentina

Org nr 702001-9027

Jan Lindgren	Kassör
Åsa Thomasson	Sekreterare och vice ordförande
Oliver Börnfelt	Underhållsfrågor, bredband
Marianne Ericson	P-plats- och garageärenden
Pehr Lindholm	Suppleant, skaderegleringsfrågor
Alexander Pacheco	Suppleant, underhållsfrågor
Cecilia Stadius	Suppleant, skaderegleringsfrågor

Styrelsearvode har delats lika mellan samtliga ledamöter och suppleanter.

### Vice värd

Mari-Ann Ericson.

## Styrelsens förvaltningsberättelse

### Allmänt

- Avgiften har varit oförändrad under 2014.
- Föreningen har rörligt elavtal med Skellefteå Kraft.
- Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.
- Information till medlemmarna har givits genom 5 nr av "Grannar emellan".
- Föreningens hemsida med adress: [brfserpentinaen.bostadsratterna.se](http://brfserpentinaen.bostadsratterna.se) har uppdaterats.
- Vårstädning arrangerades söndagen 27 april.
- Arbetsdag för höststädning arrangerades söndagen den 19 okt.
- Container för grovsopor placerades i Kampö och Hartsö en helg i maj.
- Kräftskiva hölls den 29 augusti i trädgården i Kampö.
- Gräs- och buskklippning har upphandlats av ny leverantör under året och utfördes av Aktiebolaget Rosen trädgårdar.
- Det stående avtalet om trädgårdsskötsel med Villa- och Villaträdgårdar sades upp i början av 2014 då kostnaden för ett stående avtal av styrelsen ansågs för hög.
- Daniel Axelsson har utfört snöröjning.

### Planerat underhåll

- Injustering och komplettering av värmesystem, utfört av QSEC AB, avslutades under 2014.
- Utbyte av samtliga ytterdörrar, utfört av TF i Osby AB, avslutades under 2014. Skador på utvändiga dörrtrycken hittades i slutet av 2014, och leverantören har anmodats att byta ut samtliga trycken.
- Efter radonmätningen som utfördes i samtliga hus under 2013 har styrelsen under 2014 arbetat vidare med att utvärdera olika möjliga åtgärder har föreslagits av leverantörer. Styrelsen har valt att ta in offert från Hemkomfort AB, och under 2015 ska dessa arbeten genomföras i 2-3 lägenheter.
- Styrelsen har anlitat en oberoende takkonsult, Plåtkonsult Ola Svensson AB, för att utvärdera vilka åtgärder som behövs av husens tak. I samråd med konsulten har ett förfrågningsunderlag för byte av tak tagits fram, och detta arbete går vidare under 2015.
- Nya tvättmaskiner, torktumlare och självavstängande torkskåp har beställts till föreningens tvättstuga.

- Enligt stämmobeslut har en inventering av träden på föreningens område genomförts tillsammans med en arborist. Efter inventeringen beslutade styrelsen att beställa underhållsbeskrivning, och på vissa träd kronlyft, av fyra ekar och tre tallar i Kampö.

### **Hantering av inträffade skador**

Under 2014 har invändiga fuktskador i källare åtgärdats på Färnebogatan 17, Färnebogatan 47 och Farstavägen 27. På Farstavägen 27 har även utvändigt dränering och isolering gjorts. Utvändiga åtgärder av brunn och vattenledningar har gjorts efter läckor på Färnebogatan 25 och Färnebogatan 43, och ytterligare fuktskador finns i källare på Färnebogatan 25-27 som ska åtgärdas under 2015. På Farstavägen 17, Farstavägen 39 och Färnebogatan 43 har fuktskador under golv, sannolikt pga fukt som trängt in genom yttervägg, orsakat dålig lukt. Arbeten med att åtgärda detta pågår eller planeras. Invändiga arbeten med åtgärder av fuktskador har utförts av Karri Vissuri och utvändiga arbeten av Ledin AB. Vattenskadorna av läckande tak har under 2014 uppstått på Farstavägen 17, Farstavägen 31, Farstavägen 39 och Färnebogatan 17 och utvändigt åtgärdats provisoriskt av Wallman.

### **Övrigt:**

- Samtliga dagvattenbrunnar på föreningens område har spolats och rensats.
- Två slitna yttertrappor har åtgärdats, på Färnebogatan 43 och 45.
- Klotter på planket har fotograferats, polisanmälts och målats över.
- Avtalet med COMHEM har i enlighet med stämmobeslut från 2014 sagts upp, och arbetet har fortsatt med att ta fram förslag på en bättre bredbands- och tevelösning för föreningen via fiberkabel.
- Ett nytt avfallskärl för kartong har satts ut i Kampö och en platta har gjutits för att göra utrymme för den.
- En ny bunge för trädgårdsavfall har installerats i Kampö.





## FÖRENINGENS EKONOMI

Skatteverket har även för 2014 bibehållit samma taxeringsvärde för föreningens fastigheter. Följande värden gällde:

Kampö 1     taxeringsvärde kr 35 178 000  
Hartsö 2     taxeringsvärde kr 20 813 000

Skatteverket har lämnat följande taxeringsförslag för 2015:

Kampö 1     taxeringsvärde kr 34 650 000 varav markvärde kr 21 758 000  
              och byggnadsvärde kr 12 892 000  
Hartsö 2     taxeringsvärde kr 20 501 000 varav markvärde kr 12 883 000  
              och byggnadsvärde kr 7 618 000

Styrelsen har förhandlat ner räntan på det 1-åriga lånet på kr 3 000 000 till 1,42 % för 2015.

Under 2014 har kompletterande investeringar gjorts i fastighetsrenoveringar till ett värde av kr 589 582. Avskrivningstiderna framgår av kommentarer till balansräkningen. Föreningen skriver av samtliga investeringar linjärt dvs med lika årsbelopp över avskrivningsperioden.

Som framgår av bl.a nyckeltalstablan har föreningen lyckats minska på de taxebundna kostnaderna.

Som framgår av förvaltningsberättelsen kommer fortsatta investeringar i underhåll och ombyggnader såsom radonbekämpning och fastigheternas tak kräva finansiering med ytterligare upplåning. Hur stor denna kommer att bli kommer Styrelsen att meddela allteftersom beslut/upphandlingar ligger klart.

Under förutsättning att de löpande kostnaderna kan ligga kvar på nuvarande nivå räknar inte Styrelsen med någon avgiftshöjning under de första 6 månaderna av 2015. En eventuell höjning senare på året kommer att bero på de förväntade investeringarnas storlek och tidpunkten för igångsättningarna.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Årets resultat	Kr 16 798
Balanserad vinst	Kr 1 477 501
Summa	Kr 1 494 299

Balanseras i ny räkning

<b>RESULTATRÄKNING</b>			
1 Januari - 31 December		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror		2 398 457	2 395 737
Övriga rörelseintäkter		0	0
		2 398 457	2 395 737
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 1		
Fastighetsskötsel		-16 949	-1 113
Reparationer		-172 594	-450 270
Taxebundna kostnader		-718 762	-771 270
Övriga driftkostnader		-268 076	-268 478
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-45 864	-21 856
Personalkostnader		-119 720	-116 696
Avskrivningar och nedskrivningar		-589 582	-446 701
Fastighetsskatt		-250 812	-238 875
		-2 182 359	-2 300 807
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		216 098	80 478
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 300	-204 617
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		16 798	-124 139
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Föreningens reparationsfond		0	0
<b>SKATT</b>			
Statlig skatt		0	0
Restskatt		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		16 798	-124 139

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2014	2013
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 2	10 171 698	10 135 644
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 138 444</b>	<b>7 213 679</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FODRINGAR</b>			
Kundfordringar		35 958	30 859
Övriga fordringar - inbetald prel skatt		255 652	245 892
Förutbetalda kostnader	Not 4	41 679	108 769
<b>KASSA, PLUSGIRO, BANK</b>		<b>692 044</b>	<b>3 001 031</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 199 830</b>	<b>13 524 995</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		858 865	858 865
Inträdesavgifter		2 930	2 930
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 477 501	1 477 501
Årets resultat		16 798	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 356 076</b>	<b>2 339 296</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Föreningens reparationsfond		173 763	173 763
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	Not 5	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Banklån	Not 5	3 000 000	3 000 000
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		160 664	2 487 331
Skattskulder		230 321	240 642
Övr kortfristiga skulder och upplupna kostnader		95 054	120 293
Förutbetalda avgifter och hyror		183 935	163 670
Upplupna skatter		0	0
		3 669 974	6 011 936
<b>SUMMAS EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>11 199 830</b>	<b>13 524 995</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		11 488 800	8 000 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## SAMMANSTÄLLNING NYCKELTAL SERPENTINEN ÅR 2009-2014

ÅR	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	2398	2396	2395	2391	2334	2411
Resultat före dispositioner och skatt tkr	17	-124	325	396	441	198
Årsavgiftsnivå kr/m <sup>2</sup>	562	561	561	544	544	562
Vattenkostnad kr/m <sup>2</sup>	15,6	16,2	14,7	13,3	13,9	13,1
Elkostnad kr/m <sup>2</sup>	10,2	14,4	9,8	11,1	11,4	8,5
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup>	130,1	140,7	110,4	120,1	132,2	127,5
Investeringar kr/m <sup>2</sup>	145	790	125	38	210	119
Avskrivningar kr/m <sup>2</sup>	138,1	104,6	94,7	89,1	83,3	81,4
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	46,7	47,9	40,9	41,8	20,1	34,4
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup>	1874	1874	1112	1165	1240	1223

Nyckeltalen är beräknade på fastigheternas totala yta på 4270 m<sup>2</sup>

**Not 1****Rörelsens kostnader****2014****2013****Fastighetsskötsel**

Värmeanläggning/Förbrukningsmaterial 16 949 1 113

**Reparationer**

Underhåll lägenheter 76 049 218 563

Underhåll tvättstuga 0 20 403

Gårdskostnad 93 295 207 623

Reparationer/underhåll maskiner 0 3 681

Vattenskada 3 250 0

---

172 594 450 270**Taxebundna kostnader**

Elkostnader 43 741 61 488

Värmekostnader 555 507 600 999

Vattenkostnader 66 716 69 231

Sophämtning/renhållning 52 798 39 552

---

718 762 771 270**Övriga driftskostnader**

Försäkring 81 108 79 878

Tomträttsavgäld 180 000 180 000

Kabel TV, bredband, UPC 6 968 8 600

---

268 076 268 478**Fastighetsskatt**

250 812 238 875

Restskatt 0 0

---

238 875 238 875**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Lokalhyra 3 400 3 200

Kontorsmaterial 3 810 2 031

Konsultarvode 25 353 8 706

Bankkostnader 5 008 7 075

Advokat- och rättegångskostnader 0 -6 560

Avgifter branschorganisation 4 890 4 650

Övriga kostnader 3 403 2 754

---

45 864 21 856**Följande ersättningar har betalats**

Styrelse och internrevisor 48 840 48 504

Löner 54 000 54 000

Sociala kostnader 16 880 14 192

---

119 720 116 696**Avskrivningar**

Byggnad	59 196	59 196
Förbättringar	465 646	322 765
Markanläggning	64 740	64 740
Inventarier	0	0
	<u>589 582</u>	<u>446 701</u>

Avskrivningstiden är för Byggnad 67 år, Dörrar 40 år, Dränering, Asfaltering, Fasad, Bullerplank, Tak och Värmesystem 30 år, Värmecentral, Tvättstuga, målningsarbeten 10 år, Inventarier 5 år

## Not 2

### Byggnader och mark

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	15 703 453	12 331 987
Nyanskaffningar	617 336	3 371 466
	<u>16 320 789</u>	<u>15 703 453</u>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-5 567 810	-5 121 109
Årets avskrivningar	-589 582	-446 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 157 392</u>	<u>-5 567 810</u>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 163 397</b>	<b>10 135 643</b>
--	-------------------	-------------------

#### Taxeringsvärde

Kampö	35 178 000	35 178 000
Hartsö	20 813 000	20 813 000
	<u>55 991 000</u>	<u>55 991 000</u>

## Not 3

### Maskiner och inventarier

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 229</b>	<b>89 229</b>
--	---------------	---------------

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 229	-89 229

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

## Not 4

### Förutbetalda kostnader/uppl. Intäkter

Försäkringar	27 138	27 036
Sthlms Gatu- och Fastighetskontor	45 001	45 001
Upplupna hyresintäkter	35 958	36 142
Differens taxering skatt 2013	1 714	7 017
Stadshypotek	0	0
	<u>109 811</u>	<u>115 196</u>

### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	858 865	858 865
Inträdesavgifter	2 930	2 930

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst	1 477 501	1 601 640
Årets resultat	16 798	-124 139
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 356 094</b>	<b>2 339 296</b>

**Not 5**

Lån rörligt - ränta per 2012-12-28 = 3,06%	0	0
Lån fast 2 år - ränta 2011-12-28 = 3,46%	0	0
<b>Summa skuld till kreditinstitut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5**

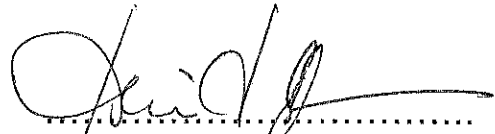
Lån fast 1 år - ränta 2,16%	3 000 000	3 000 000
Lån fast 2 år - ränta 2,39%	2 500 000	2 500 000
Lån fast 4 år - ränta 2,99%	2 500 000	2 500 000
	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

Bostadsrättsföreningen Serpentinens årsredovisning,  
förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning för 2014  
undertecknas av styrelsen:

Farsta 3 mars 2015



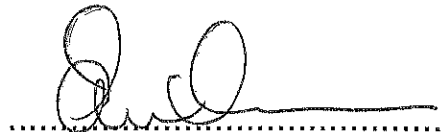
.....  
Lars Westin, ordförande



.....  
Jan Lindgren, ledamot



.....  
Mari Ann Ericson, ledamot



.....  
Åsa Thomasson, ledamot



.....  
Oliver Börnfelt, ledamot



# Valberedningens förslag till föreningsstämman 2015

Årsmöte 25 mars kl. 19.00

## Styrelseledamöter

### Ordinarie (väljs på 2 år)

Oliver Börnfelt	2 år (omval)
Mari-Ann Ericson	1 år kvar
Jan Lindgren	1 år kvar
Åsa Tomasson	1 år kvar
Lennart Flygar	2 år (nyval)

### Suppleanter (väljs på 1 år)

Love Svensson	1 år (nyval)
Cecilia Stadius	1 år (omval)
Alexander Pacheco	1 år (omval)

### Revisorer (väljs på 1 år)

#### Ordinarie revisor

Christoffer Stridsman	1 år (omval)
-----------------------	--------------

#### Revisorssuppleant

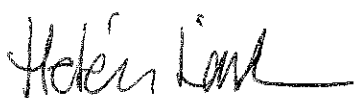
Yvonne Östlund	1 år (omval)
----------------	--------------

### Valberedning (väljs på 1 år):

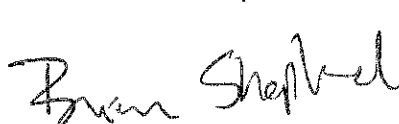
Helén Lindholm	1 år (omval)
Fredrik Wannebo	1 år (omval)
Vakant	1 år (nyval)

Farsta 2015-03-03

Helén Lindholm



Brian Shepherd



Fredrik Wannebo



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Serpentina

Org. Nr: 702001-9027

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014. 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 revisionsd 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 vad gäller förvaltning av föreningens angelägenheter. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

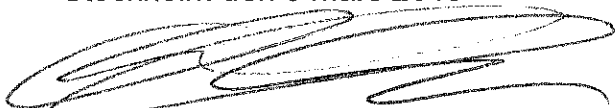
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar, varför vi tillstyrker.

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

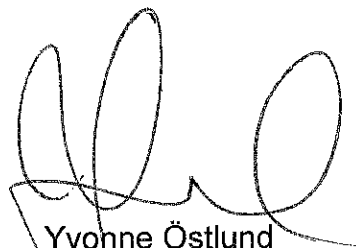
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 mars 2015



Christoffer Stridsman

Av föreningen vald revisor



Yvonne Östlund

Av föreningen vald revisorsuppleant

Av styrelsen till årsstämman hänskjuten fråga

- behandlas under punkt 18 på dagordningen

### **Förslag om stadgeändringar**

Styrelsen föreslår årsstämman att

anta nya stadgar för Brf Serpentin i enlighet med bifogat förslag till förändringar.

Tillägg till existerande stadgar framgår med understruken text och strykningar ur existerande stadgar framgår med överstruken text.

Förslaget till nya stadgar följer Bostadsrätternas så kallade mönsterstadgar, vilka även Brf Serpentinens nuvarande stadgar baseras på. Bostadsrätterna gjorde en uppdatering av sina stadgar i augusti 2014, och det är med anledning av detta som styrelsen föreslår att ändra föreningens stadgar.

Ett par av de nyheter som mönsterstadgarna innehåller är möjlighet för föreningen att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning, i enlighet med ny lagstiftning, samt en annan uppdelning av ansvar mellan medlem och förening när det gäller fönster, där föreningen i det nya förslaget till stadgar tar över ansvaret för fönster, då moderna fönster ofta är hela kassetter, där det i realiteten är svårt att ha ansvar för fönstrets olika delar. I övrigt har en del mindre ändringar och språkliga förtydliganden gjorts.



# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen BRf Serpentina organisationsnummer 702001-9027

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål och säte
- 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 samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 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-Resultatdisposition~~
- 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 § ~~Revisorerernas sammansättning- Revisor~~
- 34 § ~~Avgivande av revisionsberättelse~~  
Revisionsberättelse

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS

### RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

### FÖRVERKANDE

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

### ÖVRIGT

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

## OM FÖRENINGEN

**1 § Namn, säte och ändamål och säte**  
Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen **Serpentin**. 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. Styrelsen har sitt säte i Farsta, Stockholms kommun.

**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 månadska så snart som möjligt 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 ej 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. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

**5 § Bosättningskrav**  
Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ~~permanent~~ 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, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

**9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**  
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.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av

kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättslavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

## 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~~ kan komma att besluta.

## 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 stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt 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 tagits upp 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~~ daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst 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, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

## 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 lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna 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~~ Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. ~~Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskaps året.~~

## 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 förslag till arvode.

## 23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande 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. ~~Ledamot och suppleant kan utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma en tid av ett eller två år.~~

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 föreningsstämman beslutat annorlunda.~~

### 26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollet 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 överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstade eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. 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 tillsammans.

### 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 yttre och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning,~~
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande ~~beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast-lås~~ inklusive nycklar; 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
- 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:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- ~~• golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten • golvbrunn~~
- 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 gasledning 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 Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller ~~uteplats~~ takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. ~~Om lägenheten är utrustad med takterrass~~ samt ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning avledning 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 Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp 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 sådana anordningar på egen bekostnad.

#### 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 iakttä 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 lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iakttä

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

##### Andrahandsupplåtelse

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~~ inte medför men för föreningen eller annan medlem.

### FÖRVERKANDE

#### 49 § Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- 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 giltig 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 i vissa fall normalt uppmäna 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 tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

### ÖVRIGT

#### 53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, 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 skall kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

#### 55 § ~~Upplösning, Utdelning, upplösning och likvidation m.m.~~

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 övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i 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 har gått 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.

Bostadsrätternas mönsterstadgar / 2014-08-29

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor  
den 25 mars 2015  
och  
den [datum]  
Första den [datum]

Bostadsrättsföreningen Serpentina



Av styrelsen till årsstämman hänskjuten fråga  
Behandlas under punkt 18 på dagordningen

## Bredband till Brf Serpentina

Frågan om installation av bredband togs upp på årsstämman 2014. Då beslutade stämman med knapp majoritet att inte gå vidare med installation av bredband (Fiber-LAN) utan uppdrog åt styrelsen att säga upp befintligt avtal med ComHem och fortsätta utreda frågan ytterligare.

Styrelsen har diskuterat olika lösningar under året. Vårt förslag på bredbandslösning är att Brf Serpentina installerar Fiber-LAN, eftersom vi ser följande fördelar framför andra tekniker:

- Hastigheten som kan levereras är större. (Bredbandsbolaget levererar idag upp till 1000 Mbit/sek och tekniken stödjer idag 40 Gbit/sek.)
- Betydligt mindre störningskänsligt än de andra teknikerna (såsom Coaxial, vilket vi har idag, eller telefonledning).
- Påverkas inte av mängden användare
- Bostadsrätternas värde ökar

ComHem, vår nuvarande leverantör, är inte intresserade av att dra ut ny fiberteknik till oss eftersom vi är få hushåll i föreningen. Vi har offert från Bredbandsbolaget på 4800 kr per lägenhet för installationen. Detta är en engångskostnad för föreningen och sedan äger vi fibernätet. Under sju år gäller bindningstid till Bredbandsbolaget, sedan kan vi välja leverantör.

Med vårt förslag skulle månadskostnaden per lägenhet se ut så här (jämför totalkostnaden med vad ni idag betalar för internetuppkoppling och telefonabonnemang):

Gruppavtal Bredband 100/100 Mbit + fast telefoni	165 kr
Kostnad för avskrivning av investeringen, ca	40 kr
<b>Totalt</b>	<b>195 kr</b>

Denna kostnad kommer att läggas på månadsavgiften till föreningen.

Efter installationen kan de medlemmar som önskar öka hastigheten upp till 1Gbit/sek, på egen bekostnad. Tex. 250/100Mbit = 79:- /mån ytterligare.

Om vi önskar inkludera även teve i gruppavtalet så kostar samma bredband och telefoni plus teve 264 kr (Bredbandsbolaget och ComHem har i princip identiskt utbud av tevekanaler). Eftersom ComHems nuvarande anslutning har lång uppsägningstid (till 2021-03-01) så är det möjligt att fortsätta med teve via dem tills dess och sedan byta till gruppavtal via bredbandsbolaget.

### **Styrelsen föreslår att:**

Årstämman ger styrelsen i uppdrag att gå vidare med en installation av Fiber-LAN och ett gruppavtal med Bredbandsbolaget i enlighet med förslaget som har lagts fram för stämman.

Av föreningsmedlem anmält ärende till årsstämman

- behandlas under punkt 18 på dagordningen

### **Motion till årsstämman**

Bullerplanket börjar se flammigt ut efter allt övermålat klotter.  
Jag föreslår att bullerplanket målas om på utsidan.

Kerstin Nordfors

### **Styrelsens kommentar till motionen**

Styrelsen håller med om andemeningen i motionen och åtar sig gärna att undersöka kostnaden för målning av bullerplanket. Dock planeras ett antal arbeten i föreningen under 2015, bland annat omläggning av tak som är tidskrävande och en stor kostnad.

Styrelsen skulle därför vilja föreslå att årsstämman rent formellt avslår motionen, eftersom vi gärna vill ha möjlighet att fatta beslut om tidpunkt för målning av planket med hänsyn till hur tidsplaneringen och kostnaderna för övriga planerade arbeten blir, och inte vara bundna vid att det måste ske under 2015 innan vi har kunnat undersöka kostnad och lämplig tidpunkt och planerat in de olika arbetena under året.

### 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 bevittnad.

### 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.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

### FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_

