

Bostadsrättsföreningen Serpentina
Verksamhetsberättelse 2015

STOCKHOLM



Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Serpentina

Onsdag den 13 april 2016 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
 - Förslag om stadgeändringoch av föreningsmedlem anmälda ärenden
 - Föreningsbastu
 - Bygge av cykelförråd
19. Stämmans avslutande
20. Övriga frågor
 - Information om tomträttsavgälden

Farsta mars 2016

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Serpentina

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen Serpentina
1 januari – 31 december 2015

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 Vardia 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 under 2015

Birgitta Larsson, Färnebogatan 27

Moa Neuman och Martin Sahlin, Färnebogatan 29

Emma Göthner och Fredrik von Blixen samt barnen Bo och Peder, Färnebogatan 41

Liv Blomberg och Michael Klaus samt barnen Embla, Arvid och Edit, Farstavägen 37

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 25 mars 2015 i Centrumkyrkans lokaler.

Revisorer

Till revisor valdes Christoffer Stridsman (som flyttade från föreningen och avsade sig uppdraget) och revisorssuppleant Yvonne Östlund, som därmed trädde in som revisor.

Bostadsrättsföreningen Serpentina

Org nr 702001-9027

Valberedning

Helen Lindholm, Klas Rudbäck och Fredrik Wannebo (sammankallande) har utgjort valberedning.

Styrelsens sammansättning

Åsa Thomasson	Ordförande
Jan Lindgren	Kassör
Cecilia Stadius	Sekreterare
Oliver Börnfelt	Underhållsfrågor, planerade arbeten
Mari-Ann Ericson	P-plats- och garageärenden
Lennart Flygar	Underhållsplanering
Alex Pacheco	Kontaktperson för takprojektet
Love Svensson	Skaderegleringsfrågor

Styrelsearvode har delats lika mellan samtliga ledamöter och suppleanter.

Vicevärd

Mari-Ann Ericson.

Styrelsens förvaltningsberättelse

Allmänt

- Avgiften var oförändrad under 2015. En höjning med 10% annonserades i slutet av 2015 inför 2016.
- Föreningen har rörligt elavtal med Skellefteå Kraft.
- Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.
- Information till medlemmarna har givits genom 5 ordinarie nr av nyhetsbrevet "Grannar emellan" och ett specialnummer om takbytet.
- Föreningens hemsida har adressen brfserpentina.se
- Vårstädning arrangerades söndagen 26 april.
- Arbetsdag för höststädning arrangerades söndagen den 8 november i Hartsö men ställdes in i Kampö pga dåligt väder och arbetet utfördes vid senare tillfällen.
- Container för grovsopor placerades i Kampö och Hartsö en helg i maj.
- Kräftskiva hölls den 28 augusti i trädgården i Kampö.
- Gräs- och buskklippning har upphandlats av ny leverantör under året och utfördes av Aktiebolaget Rosen trädgårdar.
- Daniel Axelsson har utfört snöröjning.
- Föreningen bytte i maj 2015 försäkringsbolag från Moderna försäkringar till Vardia försäkringar AB, som erbjöd en likvärdig försäkring till lägre pris.

Planerat underhåll

- Underhållsarbetet har under året dominerats av det stora projektet att byta tak på samtliga fyra radhuslängor i föreningen. Ett nytt plåttak med bandtäckning lades. Upphandlingen av takprojektet pågick från januari till april, och takbytet pågick från maj och året ut. Vinnande anbud lades av LW AB. Per Sjöholm från Plåtkonsult Ola Svensson AB har varit föreningens takkonsult och besiktningsman. I samband med takbytet installerades takfönster i 14 av fastigheterna (totalt 18 fönster), bekostat av respektive medlem.

- Styrelsen har fortsatt med utredningen av lämpliga radonåtgärder, och arbeten har inletts i två lägenheter med de högsta värdena i mätningen för att prova ut olika åtgärder och se vilken som ger bästa effekt.
- Dörrtrycken byttes ut på leverantörens bekostnad i mars 2015 då ett flertal trycken som sattes dit vid dörrbytena under 2014 var defekta och flagnade.

Hantering av inträffade skador

På Färnebogatan 43 har ett fuktskadat källarfönster bytts ut. Rör som leder vattnet bort från ljusbrunnen har åtgärdats.

Utredning har pågått av orsaken till fuktskador i källare på Färnebogatan 25-27. Marken behöver grävas upp och en läckande brunn åtgärdas, vilket ska ske under våren 2016.

Åtgärder av fuktskador under golv på Farstavägen 17, Farstavägen 39 och Färnebogatan 43, som påbörjades 2015, slutfördes i början av 2016. Markläggning och utvändiga arbeten efter fuktskada i källaren på Farstavägen 27 färdigställdes också.

Invändiga arbeten med åtgärder av fuktskador har utförts av Karri Vissuri och utvändiga arbeten av Ledin AB.

Övrigt:

- Föreningen har installerat fiberkabel för bredband, vilket beställdes via Bredbandsbolaget. Föreningen har även ingått ett gruppavtal för bredband, teve och digital telefoni med Bredbandsbolaget med start 1 november 2015. Styrelsen vill tacka Filip Odellius, medlem i föreningen, som har engagerat sig i arbetet med upphandling och installation av fiberkabel.
- Samtal har förts med Stockholms stad för information om processen om hur den planerade uppräkningsen av tomträttsavgälden (2016/2017) kommer att gå till.
- Ett avfallskärl för kartong i Kampö blev stulet och fick ersättas.
- Nya regler sattes upp för bokning av tvättstugan.
- Dagvattenbrunnar på baksidan av huslängan mot Färnebogatan spolades.
- Ett väggupp sattes på gången utanför Färnebogatan 47.
- Elkontakten på lyktstolpen i Hartsö har lagats.
- Stamar har filmats i en av lägenheterna som ett stickprov på stammarnas skick. Liggande stam på ovanvåningen såg något sliten ut men stående stam såg fin ut.
- Styrelsen vill tacka de medlemmar som under året tagit sig an att sköta föreningens rabatter eller planteringar.
- Ett förslag framfördes av en medlem på årsstämman 2015 att bullerplanket borde målas om utvändigt. Eftersom de planerade arbetena under året, framförallt takbytet, var kostsamma så kunde styrelsen inte prioritera detta inom ramen för 2015 års budget, utan tas med i planerna för 2016.

Underhållsplan

Brf Serpentina

Sammanfattning av planerade åtgärder för åren 2016-2020

Planerade åtgärder	Kostnadsuppskattning
Radonåtgärder	420 000 kr
Fukt i golv/ källare + dräneringar/ markarb.	430 000 kr
Bullerplank, målning samt viss lagning	110 000 kr
Diverse lagningar av trappor, räcken, fasader	75 000 kr
Åtgärda fönster, ffa utsatta fönster på ovanvån.	350 000 kr
Ventilation	350 000 kr
Summa för femårsperioden	1 735 000 kr

Åtgärderna som beskrivs ovan kommer att genomföras i omgångar, med kostnaderna spridda över femårsperioden. Med utgångspunkt i den ovanstående planen blir den genomsnittliga årskostnaden för underhållet 347 000 kr.

Ovanstående kostnader bygger på en uppskattning baserad på tidigare kostnader för liknande projekt, samt på antagandet att radonåtgärder i utvalda hus ska ge effekt även i kringliggande hus, vilket baseras på en rapport från en oberoende konsult. Om ytterligare radonåtgärder skulle bli nödvändiga under femårsperioden ökar den kostnaden.

Styrelsen planerar även en utredning av stammarna, och en utredning av tillståndet på samtliga fönster. I de undersökningarna kan det komma fram ytterligare fakta som kan påverka underhållsplanen och därmed kostnaderna.

FÖRENINGENS EKONOMI

Skatteverket har för inkomståret 2015 fastställt taxeringsvärden enligt följande:

Kampö 1	kr 34 650 000	(Bygg- och markvärde totalt)
Hartsö 2	kr 20 501 000	(Bygg- och markvärde totalt)

Redovisningen för verksamhetsåret 2015 har anpassats till Bokföringsnämndens anvisningar och regelverk benämnt K2. Detta regelverk tillåter inte aktivering dvs avskrivningar av investeringar i annat en ren byggnation. Kostnaden för alla reparationer och underhåll av föreningens byggnader och mark skall belasta resultatet det år investeringarna sker. På grund av denna anpassning visar bokslutet 2015 ett underskott på kr 5 339 420.

Detta verksamhetsår har som framgår av driftskostnader not 2 föreningen gjort underhålls- och reparationsinvesteringar i bland annat tak kr 4 631 566, fukt- och vattenskador kr 363 396 och bredbandsinstallation kr 45 119.

För att kunna finansiera i första hand takrenoveringen har föreningen tagit nya lån på sammanlagt kr 4 000 000. Dessa lån kommer att omförhandlas i september respektive december 2016. Föreningens samtliga lån redovisas i not 9 under långfristiga skulder.

Föreningen har ett lånelöfte på ytterligare kr 2 000 000. Detta lån kommer att tas i bruk i januari 2016 för att täcka kvarvarande kostnader för takrenoveringen inklusive garantibeloppet samt de ytterligare investeringar som krävs enligt underhållsplan de närmaste åren.

På de investeringar i underhåll och reparationer som utförts år 2014 och tidigare år görs även fortsättningsvis avskrivningar. Avskrivningstiden är för Byggnad 67 år, Dörrar och fönster 40 år, Dränering, Asfaltering, Bullerplank, Tak och Värmesystem 30 år, Värmecentral, Tvättstuga, Målningsarbeten 10 år, Inventarier 5 år.

Som framgår av förvaltningsberättelsen har Styrelsen beslutat höja avgiften för bostaden med 10% fr.o.m februari 2016. En höjning av avgiften för bil- och garageplats kan komma att ske 2016 p.g.a höjda avgifter på el och kostnader för löpande underhåll av p-platser och garagebyggnader.

Avsättning till yttre reparationsfonden har gjorts med 0,3% av taxeringsvärdet totalt kr 165 453.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition (kronor):

Balanserad vinst	1 328 846
Årets förlust	-5 339 420
	<hr/>
	-4 010 574
Behandlas så att ny räkning överföres	-4 010 574

SAMMANSTÄLLNING NYCKELTAL SERPENTINEN ÅR 2010-2015

ÅR	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	2402	2398	2396	2395	2391	2334
Resultat före dispositioner och skatt tkr	-5 339	17	-124	325	396	441
Årsavgiftsnivå kr/m2	562	562	561	561	544	544
Vattenkostnad kr/m2	17,5	15,6	16,2	14,7	13,3	13,9
Elkostnad kr/m2	12,4	10,2	14,4	9,8	11,1	11,4
Uppvärmning kr/m2	128,1	130,1	140,7	110,4	120,1	132,2
Investeringar kr/m2	1180	145	790	125	38	210
Avskrivningar kr/m2	140,4	138,1	104,6	94,7	89,1	83,3
Räntekostnader kr/m2	45,6	46,7	47,9	40,9	41,8	20,1
Fastighetslån kr/m2	2810	1874	1874	1112	1165	1240

Nyckeltalen är beräknade på fastigheternas totala yta på 4270 m2

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter	Not	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	1	2 402 384	2 398 457
Summa rörelseintäkter		2 402 384	2 398 457
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-6 339 517	-1 169 413
Förvaltnings och övr externa kostnader	3	-218 655	-52 833
Personalkostnader	4	-115 544	-119 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-599 412	-589 582
Fastighetsskatt		-272 340	-250 812
Summa rörelsekostnader		-7 545 468	-2 182 360
Rörelseresultat		-5 143 084	216 097
Finansiella poster			
Räntekostnader		-194 517	-199 300
Resultat före skatt		-5 337 601	16 798
Skatter			
Slutlig skatt 2014		-1 819	0
Årets resultat		-5 339 420	16 798

<u>BALANSRÄKNING</u>	Not	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>TILLGÅNGAR</u>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och markanläggningar	5	9 586 086	10 171 697
Maskiner och inventarier	6	0	0
<u>Finansiella tillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
<u>Summa anläggningstillgångar</u>		9 588 886	10 174 498
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		34 196	35 958
Betald preliminär skatt		297 671	255 652
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	7	46 820	41 678
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	8	332 461	692 044
<u>Summa omsättningstillgångar</u>		711 148	1 025 333
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		10 300 034	11 199 830
<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>			
<u>EGET KAPITAL</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		858 865	858 865
Inträdesavgifter		2 930	2 930
Yttre reparationsfond		339 216	173 763
<u>Summa bundet eget kapital</u>		1 201 011	1 035 558
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		1 328 846	1 494 299
Årets resultat		-5 339 420	0
<u>Summa fritt eget kapital</u>		-4 010 574	1 494 299
<u>SUMMA EGET KAPITAL</u>		-2 809 563	2 529 857
<u>Långfristiga skulder</u>			
Banklån	9	12 000 000	8 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		562 748	160 664
Skatteskuld		270 835	230 321
Upplupna kostn och förutbetalda intäkter	10	97 234	95 054
Förutbetalda avgifter		178 780	183 935

Summa kortfristiga skulder 1 109 597 669 974

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 10 300 034 11 199 830

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar	Kampö 1	7 488 000	3 488 000
	Hartsö 2	4 512 000	4 512 000

Not 1 Rörelseintäkter

Avgifter bostäder	2 278 824	2 278 824
Bilplatser	28 800	30 070
Garageplatse	94 760	89 563
Summa rörelseintäkter	2 402 384	2 398 457

Not 2 Driftskostnader

Värmeanläggningen	16 126	16 588
Förbrukningsmaterial	0	361
Underhåll bostäder	5 040 081	79 299
Underhåll tvättstuga	140 067	0
Gårdskostnader	161 574	93 294
Elkostnader	52 947	43 741
Värmekostnader	547 200	555 507
Vattenkostnader	74 866	66 716
Renhållning/sophämtning	57 507	52 798
Fastighetsförsäkring	69 149	81 108
Tomträttsavgäld	180 000	180 000
Summa Driftskostnader	6 339 517	1 169 413

Not 3 Förvaltnings- och övr kostnader

Lokalhyra	3 600	3 400
Kontorskostnader	1 211	3 810
Trycksaker	555	269
TV och IT kommunikation	60 004	6 968
Konsultarvode	42 163	25 353
Bankkostnader	3 712	5 008
Branchorganisation	4 890	4 890
Pantbrevskostnader	102 520	3 134
Summa Förvaltnings- och övr kostnader	218 655	52 833

Not 4 Personalkostnader

Löner	54 000	54 000
Arvoden	46 729	48 840
Sociala avgifter	14 815	16 880
Summa Personalkostnader	115 544	119 720

Not 5 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	16 331 890	15 703 453
-----------------------------	------------	------------

Nyanskaffningar	11 000	628 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 342 890	16 331 890
Ingående avskrivningar	-6 157 392	-5 567 810
Årets avskrivningar	-599 412	-589 582
Utgående ackumulerande avskrivningar	-6 756 804	-6 157 392
Utgående redovisat värde	9 586 086	10 174 498

Taxeringsvärde Hartsö 2	20 501 000	20 813 000
Taxeringsvärde Kampö 1	34 650 000	35 178 000

Bokfört värde byggnader och markanläggningar	9 586 086	10 171 697
---	------------------	-------------------

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	89 229	89 229
Ackumulerade avskrivningar	-89 229	-89 229
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

Exploateringskontoret	45 001	45 001
Differens taxering 2014	1 819	-3 322
Summa förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	46 820	41 679

Not 8 Kassa, Bank

Plusgiro	4 620	71 980
SEB	37 201	66 475
Swedbank	290 640	553 589
Summa Kassa, Bank	332 461	692 044

Not 9 Långfristiga skulder

Lån Swedbank, löptid t.o m 2018-11-10, ränta 1,09%	3 000 000	3 000 000
Lån Swedbank, löptid t.o m 2019-11-27, ränta 1,34%	2 500 000	2 500 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2017-10-27, ränta 2,99%	2 500 000	2 500 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2016-12-28, ränta 0,77%	2 000 000	
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2016-09-28, ränta 0,98%	2 000 000	

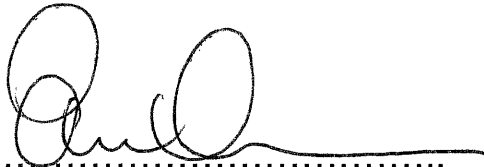
Samtliga lån är amorteringsfria

Not 10 Kortfristiga skulder

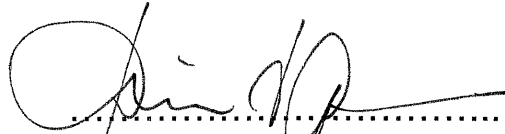
Förutbetalda hyresavgifter	178 780	183 935
Leverantörsskulder	562 748	160 664
Skatteskuld	270 835	230 321
Personalens källskatt	15 270	17 234
Avräkning sociala kostnader	12 010	14 075
Övr upplupna kostnader	69 954	63 745
Summa kortfristiga skulder	1 109 597	669 974

Bostadsrättsföreningen Serpentinens årsredovisning,
förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning för 2015
undertecknas av styrelsen:

Farsta 23 mars 2016



Åsa Thomasson, ordförande



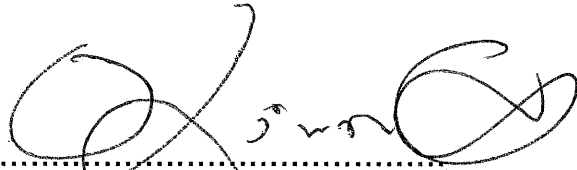
Jan Lindgren, kassör



Cecilia Stadius, sekreterare



Mari-Ann Ericsson, ledamot



Oliver Börnfelt, ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Serpentina

Org. Nr. 702001-9027

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen vad gäller förvaltningen av föreningens angelägenheter. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

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

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 20 mars 2016

Yvonne Östlund

Av föreningen vald revisorssuppleant som inträtt som revisor

Valberedningens förslag till föreningsstämman 2016

Årsmöte 13 april kl. 19.00

Styrelseledamöter

Ordinarie

Oliver Börnfelt	1 år kvar
Lennart Flygar	1 år kvar
Jan Lindgren	1 år (omval)
Cecilia Stadius	2 år (omval)
Åsa Tomasson	2 år (omval)

Suppleanter

Joakim Hampus	1 år (nyval)
Alexander Pacheco	1 år (omval)
Love Svensson	1 år (omval)

Revisorer

Ordinarie revisor

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

Revisorssuppleant

Trond Bugge	1 år (nyval)
-------------	--------------

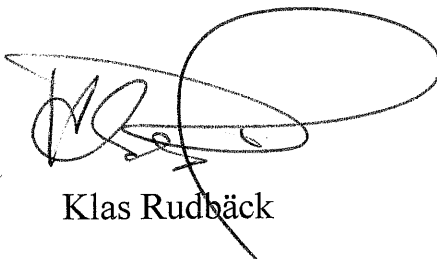
Valberedning

Helén Lindholm	1 år (omval)
Klas Rudbäck	1 år (omval)
Fredrik Wannebo	1 år (omval)

Farsta 2016-03-15



Helén Lindholm



Klas Rudbäck



Fredrik Wannebo

Av styrelsen till årsstämman hänskjuten fråga

- behandlas under punkt 18 på dagordningen

Förslag om stadgeändringar

Styrelsen föreslår årsstämman att

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

Detta är andra omröstningen om detta förslag till nya stadgar. Förslaget antogs av årsstämman 2015, så om årsstämman 2016 också antar förslaget så börjar dessa nya stadgar att gälla från och med att beslutet är fattat.

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 § ~~Revisorernas 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 Serpentina. 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 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 nedkyllning 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 bostadsrättshavare 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 stadgeenligt 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 föreningsstämma beslutat annorlunda.~~

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll 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 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. 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 båg~~ i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning,
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor 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: → till vägg eller golv hörande

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- ~~• 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 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 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 avrinningsledning 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 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 lägenhetskompiment 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

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 avvikelsen 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 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 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~~ mm.

~~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 13 april 2016
Första den 13 april 2016

Bostadsrättsföreningen Serpentina

Av föreningsmedlem anmält ärende till årsstämman

- behandlas under punkt 18 på dagordningen

Motion till årsstämman

Jag har inte under min 56-åriga tillvaro i föreningen hört förslag om en föreningsbastu. Emellertid skulle en sådan kunna byggas för 8-10 personer i den forna värmecentralen.

Förslag:

Att undersöka möjligheten att bygga en bastu i källarlokalen i Kampö.

/Hans Bengtsson

Styrelsens kommentar till motionen:

Styrelsen anser inte att bygga av en bastu kan prioriteras med tanke på att det finns en rad underhållsprojekt som behöver resurser. Därför föreslår styrelsen årsstämman: att avslå motionen.

Motion till årsstämman

Ett cykelhus, eventuellt kombinerat med en trädgårdsmaskinsavdelning eller mattpiskesug. Om behovet är överhängande skulle detta frigöra två garage i föreningen.

Förslag:

Att bygga ett cykelförråd för Kampö placerat i borte änden av parkeringen.

/Hans Bengtsson

Styrelsens kommentar till motionen

Styrelsen håller med motionären om att det vore en bättre lösning med ett separat cykel- och trädgårdsförråd. Styrelsen ser inte att det kan prioriteras detta år, eftersom kostnader för radonåtgärder, markarbeten och målning av plank redan är planerade. Därför föreslår styrelsen årsstämman: att formellt avslå motionen men uppmana styrelsen att ta med bygga av ett cykelförråd i planen för de närmaste fem åren.

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 _____

