

Årsredovisning
för
Brf Alphyddans Ros
769604-1941

Räkenskapsåret
2014

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Detaljerad information om vår förening med bl.a. årsredovisningar, stadgar, ordningsregler, brandskyddsinstruktioner mm. lämnas på vår hemsida www.alphyddansros.se

Fastighet och Medlemsinformation

Föreningens fastigheter Nacka Sicklaön 84:6 och 84:7 byggdes 1965.

Fastigheten består av 114 st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtits under året. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 46 500 kr/m². Föreningen har under året omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt och upplåter nu med hyresrätt 12 st lägenheter, 5 st lokaler (förråd), 127 garageplatser för bilar, 11 p-platser utomhus samt 4 betalplatser för besökande. Av garageplatserna uthyres ca 40% till personer som inte bor i vår förening. Alla boende i vår förening är garanterad en garageplats inom 3 månader efter förfrågan.

Av föreningens totalt 126 lägenheter fördelar sig dessa på 2 ettor på 36 respektive 49 m², 27 tvåor på 44 m², 22 tvåor på 62 m², 26 treor på 73 m², 27 treor på 79 m², 21 femmor på 126-128 m² samt 1 sexa på 139 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa. Samtliga medlemmar har en bostadsrättsförsäkring i Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB och den tekniska förvaltningen av Nacka Drift & Skötsel AB.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

John-Erik Olsson	Ordförande
Marianne Holm	Kassör
Curt Bolinder	Sekreterare
Per-Gunnar Nyström	Ledamot
Morgan Algarp	Ledamot
Barbro Strååt	Suppleant
Kjell Hamberg	Suppleant

Externrevisor har varit Carl-Erik Morin, Finnhammars Revisionsbyrå, och revisorssuppleant har varit Ulf Johansson, Finnhammars Revisionsbyrå. Internrevisor har varit Eva Sandler.

Handwritten signatures and initials:
gn CB
BF
Ulf

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är: Marianne Holm, Curt Bolinder, Per-Gunnar Nyström och Barbro Strååt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 protokollförda sammanträden. Månatliga möten hålls med vår fastighetsskötare och kontakt tas med den ekonomiska förvaltaren och revisorn i angelägna frågor.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har för 2014 utbetalts med 148 085 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Under 2014 erbjöds alla boende i vår förening att genomgå en kurs i hjärt/lungräddning. Utbildningen var mycket uppskattad och föreningen har också införskaffat två hjärtstartare s.k. defibrillatorer.

- OVK besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har genomförts under 2014 och slutfördes i början på 2015.

- Under 2014 upprustades och besiktades våra lekplatser. I övrigt utfördes inga större reparationer

- En hyresrätt kommer i början av 2015 att omvandlas till bostadsrätt och säljas.

Byggnadens tekniska status

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Badrumsrenovering	2003/2004
Garagerenovering	2007
Portar/Entréer	2009

<u>Planerad åtgärd enligt Underhållsplan</u>	<u>År</u>	<u>Kostnad</u>
Stampsplöjning	2015	150 000
Nytt torkskåp	2015	30 000
Värmeåtervinning	2016	2 500 000
Byte av fläktar	2016	400 000

Ekonomi

Utfall 2014

Föreningen har tidigare tillämpat progressiv avskrivning men från och med 2014 är detta inte längre tillåtet utan avskrivningarna är nu linjära och föreningen redovisar enligt den s.k. K2 metoden. Den förändrade principen gör att avskrivningarna för 2014 ökar med ca 500 000 kr i jämförelse med den gamla metoden. Den förändrade avskrivningsmetoden påverkar inte kassaflödet. Avskrivningstiden för byggnader är satt till 100 år.

Årets resultat efter finansiella poster är något lägre än föregående års främst beroende på de ändrade avskrivningsreglerna. Kostnaderna är 300 000 kr lägre än föregående år vilket beror på att ett antal kostnadsposter var lägre 2014 än 2013.

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 135 181 000 kr varav 50 153 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 131 000 000 kr samt lokaler (garage) 4 181 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Hyrorna för kvarvarande hyreslägenheter höjdes med 1,5 % per 2014-04-01.

[Handwritten signatures and initials]

Kassaflöde

Resultat efter finansiella poster	412 357
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	+ 1 204 132
Förändring av rörelsekapital	- 219 501
Försäljning av hyresrätter	+ 2 274 489
Amortering av lån	- 5 000 000
Årets kassaflöde	= - 1 328 523

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus var den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Budget 2015

Den upprättade budgeten för 2015 visar på ett litet positivt resultat efter finansiella poster.

Flerårsöversikt (kr)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 550 038	6 195 238	6 200 663	6 542 746
Resultat efter fin. poster	412 357	458 565	559 766	597 159
Soliditet (%)	76	73	72	68

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 209 054
reservering yttre fond enligt stadgar	-405 543
årets vinst	412 357
	2 215 868

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 215 868

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 550 039	6 195 238
Summa rörelseintäkter		6 550 039	6 195 238
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 574 381	-3 490 881
Övriga externa kostnader	3	-292 509	-260 227
Arvoden och personalkostnader	4	-171 769	-184 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 204 132	-696 093
Summa rörelsekostnader		-5 242 791	-4 631 441
Rörelseresultat		1 307 248	1 563 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 224	4 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-900 115	-1 109 845
Summa finansiella poster		-894 891	-1 105 232
Resultat efter finansiella poster		412 357	458 565
Resultat före skatt		412 357	458 565
Årets resultat		412 357	458 565

Handwritten signatures and initials:
JAC CB 14 MT
FT 11

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

128 537 962

129 742 094

Summa materiella anläggningstillgångar

128 537 962

129 742 094

Summa anläggningstillgångar

128 537 962

129 742 094

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 050

917

Övriga fordringar

0

249 932

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

161 829

157 243

Summa kortfristiga fordringar

162 879

408 092

Kassa och bank

Kassa och bank

745 631

2 074 155

Summa kassa och bank

745 631

2 074 155

Summa omsättningstillgångar

908 510

2 482 247

SUMMA TILLGÅNGAR

129 446 472

132 224 341

Handwritten notes and signatures:
C/21 EF 14
EF
100
100

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

92 067 346

89 792 857

Fond för yttre underhåll

4 512 044

4 106 500

Summa bundet eget kapital

96 579 390

93 899 357

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 803 511

1 750 489

Årets resultat

412 357

458 565

Summa fritt eget kapital

2 215 868

2 209 054

Summa eget kapital

98 795 258

96 108 411

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

29 700 000

34 700 000

Summa långfristiga skulder

29 700 000

34 700 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

88 360

227 714

Skatteskulder

501

0

Övriga skulder

89 407

261 147

Förutbetalda avgifter och hyror

367 190

181 644

Upplupna kostnader

9

405 756

745 425

Summa kortfristiga skulder

951 214

1 415 930

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

129 446 472

132 224 341

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar

53 000 000

53 000 000

Summa ställda säkerheter

53 000 000

53 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials:
JW CB
H
97

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och föreningen följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Intäkter i form av årsavgifter redovisas i den period som avses och hyresintäkter redovisas linjärt över kontraktets längd.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,25 %
Entréer	5,00 %

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	4 463 214	4 058 914
Hyresintäkter bostäder	979 456	1 030 358
Hyresintäkter lokaler	15 600	14 100
Hyresintäkter garage	535 680	523 820
Hyresintäkter garage, moms	330 270	353 040
Hyresintäkter p-plats	33 280	34 320
Hyresintäkt kabel-tv	67 790	55 600
Nycklar/lås vidarefakturerings	950	4 050
Påminnelseavgift	1 500	850
Överlåtelseavgift	8 889	8 852
Öres- och kronutjämning	-18	-17
Försäkringsersättning	12 214	0
Övriga rörelseintäkter	101 212	111 351
	6 550 037	6 195 238

Handwritten notes and signatures:
Handwritten "SB" and "H" with a checkmark.
Handwritten "90" at the bottom right.

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	110 360	108 685
Trädgårdsskötsel	65 887	82 496
Snöröjning/sandning	51 921	61 612
Städning grundavtal	107 130	101 740
Städning extradebiteringar	27 278	17 978
OVK	39 462	0
Övr besiktn/kontroll	1 031	0
Serviceavtal	17 199	9 222
Hiss serviceavtal	65 213	62 383
Hysesrätt	121 152	7 820
Tvättstuga	74 917	28 922
Trapphus	11 862	2 752
Källarutrymme	1 488	3 303
Vind	475	1 950
Soprum	8 026	3 255
Dörrar och lås	34 856	61 096
VA	23 532	168 384
Värme	4 075	13 920
Ventilation	5 562	0
El	12 940	31 469
Hissar	36 964	27 297
Portar	2 904	15 925
Tak	860	257 925
Fasader	0	2 369
Fönster	3 325	2 790
Gård	81 251	27 842
Garage och p-platser	76 162	102 021
Försäkringsskada	12 214	0
Vattenskada	229 586	32 153
Elavgifter	232 523	248 689
Uppvärmning	1 062 012	1 075 842
Vatten	372 737	326 911
Sophämtning	174 778	160 821
Grovsopor	19 272	19 272
Fastighetsförsäkring	158 730	144 569
Självrisker	44 500	0
Kabel-tv	87 044	85 198
Fastighetsskatt	41 810	41 810
Kommunal fastighetsavgift	153 342	152 460
	3 574 380	3 490 881

Chil SB
H
H

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	7 955	29 991
Förbrukningsmaterial	35 248	36 143
Övriga resekostnader	92	0
Inkasso- och KFM-avgifter	1 523	3 364
Telefon	9 288	6 695
Bredband styrelsen	4 640	3 850
Hemsida	2 690	1 455
Administration, kontorsmateriel	9 002	6 934
Styrelseomkostnader	3 250	3 849
Revisionsarvode extern revisor	28 250	29 250
Möteskostnader	5 957	500
Arvode ekonomisk förvaltn.	107 524	107 524
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 204	3 220
Konsultarvoden	60 364	7 094
Bankkostnader	6 121	8 507
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 008
Dataprogram	0	2 195
Övriga externa kostnader	350	0
Trivselkostnader	4 102	4 650
	292 510	260 229

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	145 085	151 300
Revisionsarvode intern revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden	0	2 500
Bilersättning, skattefri	0	230
Sociala avgifter	23 684	27 210
	171 769	184 240

Föreningen har inga anställda utan endast en arvoderad styrelse.

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 747 396	102 747 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 747 396	102 747 396
Ingående avskrivningar	-5 212 622	-4 516 529
Årets avskrivningar	-1 204 132	-696 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 416 754	-5 212 622
Utgående redovisat värde	96 330 642	97 534 774
Taxeringsvärden byggnader	85 028 000	85 028 000
Taxeringsvärden mark	50 153 000	50 153 000
	135 181 000	135 181 000
Bokfört värde byggnader	96 330 642	97 534 774
Bokfört värde mark	32 207 320	32 207 320
	128 537 962	129 742 094

[Handwritten signatures and initials]

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	83 201	75 530
Förutbetald kabel-TV	22 021	21 761
Förutbetald ekonomisk förvaltning	26 881	26 881
Förutbetald fastighetsskötsel	24 625	24 625
Förutbetalt avtal Fastighetsägarna	2 969	2 969
Förutbetalt inkassoabonnemang	2 133	0
Förutbetalt bredband	0	350
Förutbetalt avtal hemsida	0	270
Förutbetald telefon	0	1 238
Förutbetalt avtal Loomis	0	1 094
Förutbetalt avtal Avtre	0	383
Förutbetalt vinterunderhåll	0	2 142
	161 830	157 243

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 671 775	12 121 082	4 106 501	1 750 489	458 565
Ökning av insatskapital	1 958 956	315 533			
Reservering yttre fond			405 543	-405 543	
Disposition av föregående års resultat:				458 565	-458 565
Årets resultat					412 357
Belopp vid årets utgång	79 630 731	12 436 615	4 512 044	1 803 511	412 357

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	1,77	2016-05-18	11 300 000	0
Swedbank	4,15	2015-11-10	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,87	2015-04-10	6 900 000	6 900 000
Swedbank	1,03	3 mån	1 500 000	6 500 000
Swedbank			0	11 300 000
			29 700 000	34 700 000

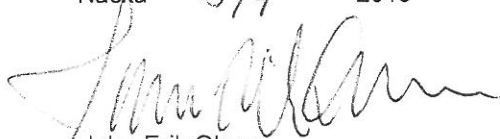
Ingen planmässig amortering görs men extra amortering görs när utrymme finns.

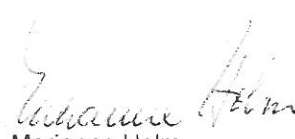
Handwritten signatures and initials:

Not 9 Upplupna kostnader

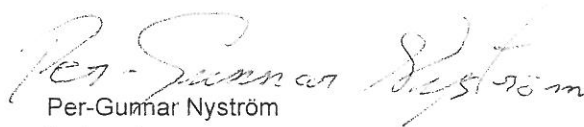
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen räntekostnad	128 800	165 000
Upplupen kostnad värme	175 096	146 289
Upplupen kostnad el	23 611	22 800
Upplupet revisorsarvode	32 000	35 000
Upplupen kostnad energianalys	46 250	0
Upplupen avgiftsfri månad	0	376 334
	405 757	745 423

Nacka 8/4 2015


John-Erik Olsson
Ordförande


Marianne Holm
Kassör


Curt Bolinder
Sekreterare


Per-Gunnar Nyström
Ledamot


Morgan Algarp
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

14/4 - 2015


Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor


Eva Sandler
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros**
Org.nr. 769604-1941

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2014-01-01—2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2014-01-01—2014-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Upplands Väsby 2015-05-14

Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor

Styrelsens förslag till ändring av stadgarna i Brf Alphyddans Ros

Styrelsen har beslutat att till Årsstämman framlägga ett förslag till ändring av föreningens stadgar. För att kunna ändra stadgarna krävs majoritetsbeslut av två på varandra följande stämmor.

De nuvarande stadgarna antogs i samband med att föreningen bildades 2001 och endast smärre justeringar har gjorts sedan dess.

De föreslagna stadgarna bygger på Fastighetsägarnas s.k. Mönsterstadgar vilka i sin tur bygger på aktuell lagstiftning och regler för Bostadsrättsföreningar. Detta gör att framtida ändringar blir enkla att genomföra eftersom Fastighetsägarna regelbundet uppdaterar Mönsterstadgarna så att de är anpassade till gällande lagstiftning och regler. I det bifogade förslaget har smärre justeringar gjorts på delar som inte är tillämpliga för vår förening.

De nya stadgarna ger också möjlighet för föreningen att ta ut en avgift på maximalt 10% av gällande prisbasbelopp vid andrahandsuthyrning vilket föreningen kommer att utnyttja när de nya stadgarna har antagits.

Styrelsen hemställer att stämman godkänner förslaget till nya stadgar.

Nacka 2015-03-24

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros

STADGAR för BRF Alphyddans Ros

REGISTER

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

- 1 §** Föreningens firma och säte
- 2 §** Föreningens ändamål

MEDLEMSKAP

- 3 §** Allmänna bestämmelser
- 4 §** Uteslutning och utträde

INSATS OCH AVGIFTER

- 5 §** Årsavgift
- 6 §** Överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

- 7 §** Upplåtelseavtalets innehåll
- 8 §** Överlåtelseavtalets innehåll
- 9 §** Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

- 10 §** Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse
- 11 §** Bodelning, arv, testamente m.m.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

- 12 §** Avsägelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 13 §** Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen
 - 13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar
 - 13.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats
 - 13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist
 - 13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada
 - 13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren
 - 13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist
 - 13.7 Föreningens underhållsansvar
 - 13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder
- 14 §** Försäkringar
- 15 §** Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten
- 16 §** Störningar, sundhet, ordning och gott skick
- 17 §** Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

- 18 § Upplåtelse i andra hand
- 19 § Lägenhetens ändamål
- 20 § Inneboende

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

- 21 § Förverkande av nyttjanderätt

RÄKENSKAPSÅR

- 22 § Föreningens räkenskapsår

STYRELSE

- 23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter
- 24 § Beslutsförfhet
- 25 § Firmateckning
- 26 § Beslut om föreningens egendom
- 27 § Styrelsens åligganden

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

- 28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

REVISORER

- 29 § Föreningens revisorer

FÖRENINGSTÄMMA

- 30 § Föreningsstämma och kallelse
- 31 § Motioner
- 32 § Dagordning
- 33 § Protokoll
- 34 § Rösträtt och omröstning

UNDERHÅLLSPÅN OCH YTTRE FOND

- 35 § Avsättning till yttre fond

VINST

- 36 § Vinstfördelning

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

- 37 § Föreningens upplösning

ÖVRIGT

- 38 § Annan lagstiftning

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros (org nr) 769604-1941

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros.
Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 35 § angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

6 §

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

8 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt dess pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

9 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har

förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

11 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

12 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkongdörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida,
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,

m) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem.
Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,

n) brandvarnare,

o) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkongdörr samt utbyte av fönster och balkongdörr.
- e) vattenburen handdukstork

f) ventilationskanal och ventilationsdon.

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

14 §

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

15 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten inklusive byte av ytterdörr.

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

16 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

17 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsförläggande och handräckning.

18 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

19 §

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

20 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

21 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

- 4) om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,
- 5) om 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 ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

RÄKENSKAPSÅR

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

STYRELSE

23 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

24 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

25 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

26 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 15.

27 §

Det åligger styrelsen att bland annat,

avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 §

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

REVISORER

29 §

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

30 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

31 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 31 mars, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och 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 styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

33 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

34 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

UNDERHÅLLSPLAN OCH YTTRE FOND

35 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs med 0,3 % av taxeringsvärdet.

VINST

36 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

37 §

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

ÖVRIGT

38 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den

20..

intygar undertecknade styrelseledamöter.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tvättstugan

Installera en eller fler fläktar i de båda torkrummen (63an) så att tvätten torkar fortare. Idag så finns det bara en fläkt i taket i de båda rummen och tvätten hinner ej att bli torr under den tiden som man har ett tvättpass.

Torkrummet måste ibland stå på under natten (då jag oftast tvättar 19-22) för att torka. Kan inte se att det blir billigare att värme-fläkten står på 2 x 4h under det sista passet, än den energin som går åt om man skulle installera en eller fler fläktar i de båda torkrummen.

Bodde i en annan förening på Alphyddan tidigare och i dem torkrummen fanns det 3-4 fläktar per torkrum, vilket gjorde att tvätten torkade på en timme.

Stefan Lundin

Styrelsen svar

Styrelsen har undersökt om torktiden skulle kortas av om 2 fläktar installerades.

Torkrummen är så utformade fläkten ska "transportera" luften i torkrummet på ett optimalt sätt. Om 2 fläktar installeras så kommer dessa att motverka varandra och den avsedda effekten uppnås inte.

Klockan 22 bryts strömmen och fläktarna stannar varför någon torkning under natten inte sker.

Styrelsen avslår motionen i enlighet med ovanstående motivering.