

769625-6440

REVIDERAD EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅSÖGATAN 166

I STOCKHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering med
kostnad och finansiering för fastighetsförvärv 2013 samt
aktuell finansieringssituation

E Beräkning av föreningens årliga kostnader respektive
känslighetsanalys för föreningens årliga kostnader

F a) Beräkning av föreningens årliga intäkter

F b) Känslighetsanalys för föreningens årliga intäkter

F c) Känslighetsanalys

F d) Nyckeltal

G Andelstalstabell

H Särskilda förhållanden

I Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

J Stadgar

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen (769625-6440) som har registrerats hos Bolagsverket 2012-12-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Pahl 7 den 28:e juni 2013 av Investina AB (556732-9528).

En ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket 2013-06-19. Planen revideras nu därför bygglov har beviljats för 932 kvm, motsvarande 21 st nya lägenheter. Upplåtelse och tillträde avseende dessa lägenheter är planerat under sista kvartalet 2018. Den tillkommande insatsen är beräknad till 3 771 358:- och kommer genom upplåtelse tillfalla bostadsrättsföreningen. Årsavgifterna kommer att kunna sänkas genom att det tillkommer mer bostadsyta.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Pahl 7												
Upplåtelseform:	Äganderätt												
Adress:	Åsögatan 166/ Renstiernas gata 25, Stockholm												
Tomtens areal:	814 kvm												
Bostadsarea:	cirka 1 554 kvm samt en tillkommande bostadsyta om cirka 932.												
Lokalarea:	583 kvm												
Byggnad:	På tomten finns ett bostadshus i fyra plan samt källare och råvind. Råvinden kommer att exploateras som bostäder												
Servitut/nyttjanderätt:	För fastigheten Pahl 7 finns inga servitut eller nyttjanderätter.												
Försäkring:	Fastigheten är försäkrad till fullvärde. Försäkringen omfattar även styrelseansvar.												
Planförhållanden:	Detaljplan (0180K-P2010-15050)												
Taxeringsvärde:	Beräknat nytt taxeringsvärde 86 000 000 kr, fördelat enligt följande: <table><tr><td>Bostäder, byggnad:</td><td>31 000 000 kr</td></tr><tr><td>Bostäder, mark</td><td>43 000 000 kr</td></tr><tr><td>Lokaler, byggnad</td><td>5 400 000 kr</td></tr><tr><td>Lokaler, mark</td><td>6 600 000 kr</td></tr><tr><td></td><td>-----</td></tr><tr><td></td><td>86 000 000 kr</td></tr></table>	Bostäder, byggnad:	31 000 000 kr	Bostäder, mark	43 000 000 kr	Lokaler, byggnad	5 400 000 kr	Lokaler, mark	6 600 000 kr		-----		86 000 000 kr
Bostäder, byggnad:	31 000 000 kr												
Bostäder, mark	43 000 000 kr												
Lokaler, byggnad	5 400 000 kr												
Lokaler, mark	6 600 000 kr												

	86 000 000 kr												
Typkod:	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler												

Gemensamma anordningar och utrymmen

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät
Uppvärmning:	Fjärrvärme undercentral
Ventilation:	Bostäder och lokaler i våningsplanen: Självdragsventilation. Tilluft via springventiler i fönster. Tvättstuga: Mekanisk frånluft och tilluft Lokaler: Mekanisk till-och frånluft med värmeåtervinning. Egna kylinstallationer i några lokaler.
Avfallshantering:	Hushållssopor med kärl. Möjlighet till sopsortering.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral och fastighetscentraler.
Tvättstuga	En tvättstuga med tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
Hiss	2 st linhissar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Källarvåning:	Cykelförråd, tvättstuga, driftsutrymmen, förråd hyreslokaler
Gatuplan:	Lokaler, trapphusentréer
Vind:	Blivande bostäder

Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Grundmurar av betong/mursten till berg
Stomme:	Tegel, järnbalkar, träbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på järn-eller träbalkar
Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, sand eller annan isolering, betong, tätskikt, marktegel
Yttertak:	Falsad plåt

Fasad:	Gatufasad: Naturstenssockel, puts Gårdsfasad: Puts
Fönster:	Bostäder och lokaler i våningsplanen: 3-glas inåtgående träfönster. Isolerglas på innerbågen. Lokaler i gatuplan: Fasta partier med isolerglas
Trapphus:	Åsögatan 166: Naturstensgolv, målad puts på vägg, målade tak, trähandledare Renstiernas gata 25: Naturstensgolv, målade väggar och målade tak. Handledare av trä.
Entréport:	Renstiernas gata 25: Lackat trä med glaspartier. Kodlås. Åsögatan: 166: Aluminiumparti. Kodlås.

Övrigt

De tillkommande insatserna som kommer uppgå till 3 771 358:- kommer medföra att bostadsrättsföreningens kassa kommer öka eller att bostadsrättsföreningens lån kommer minska med motsvarande belopp.

Asögatan 166

KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

BEFINTLIGA INTECKNINGAR	23 857 400 kr
--------------------------------	----------------------

KOSTNAD FÖR FASTIGHETSFÖRVÄRV 2013

Köpeskilling mark + aktier (+ kostnad befintligt pantbrev)	70 000 000 kr	
Föreningsbildning	468 750 kr	
Lagfart	1,50%	575 985 kr
Lagfart baserad på:		Taxeringsvärde
Reparationsfond		1 000 000 kr
Pantbrev	2,00%	- kr
Totalt		72 044 735 kr

FINANSIERING VID FASTIGHETSFÖRVÄRV 2013

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta / år	Amortering
Lån 2013 utifrån ekonomisk plan reg 2013-06-19	20 000 000 kr	1,87%	393 363 kr	200 000 kr/år
Totalt Lån	20 000 000 kr	1,87%	393 363 kr	100 år

Insatser, 100 %	52 044 735 kr
------------------------	----------------------

Totalt	72 044 735 kr
---------------	----------------------

AKTUELL FINANSIERINGSSITUATION

Insatser, 100 %	
Gamla	48 273 380 kr
Nya	3 771 358 kr
Kapitaltillskott	1 725 899 kr
Kassa	2 556 916 kr
Summa	56 327 553 kr

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta / år	Amortering
SEB	20 982 500 kr	1,87%	393 363 kr	209 825 kr/år
Totalt Lån	20 982 500 kr	1,87%	393 363 kr	100 år

Totalt	77 310 053 kr
---------------	----------------------

2018120405077

Åsögatan 166

2018120405078

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR VILKA EJ KOMMER ATT PÅVERKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ARSAVGIFTSUTTAG

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Arlig avskrivning	381 978 kr	381 978 kr	381 978 kr	381 978 kr	381 978 kr	381 978 kr	381 978 kr

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER/UTGIFTER (0,1% ränteökning och 2% inflationstakt)

Kapitalkostnader/utgifter	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Räntor	393 363 kr	410 396 kr	427 029 kr	443 262 kr	459 095 kr	474 528 kr	545 694 kr
Amortering	209 825 kr	209 825 kr	209 825 kr	209 825 kr	209 825 kr	209 825 kr	209 825 kr
Summa kapitalkostnader/utgifter	603 188 kr	620 221 kr	636 854 kr	653 087 kr	668 920 kr	684 353 kr	755 519 kr

Driftkostnader inkl moms	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Ekonomisk / administrativ förv	85 932 kr	87 651 kr	89 404 kr	91 192 kr	93 016 kr	94 876 kr	104 751 kr
Vattenförbrukning	64 449 kr	65 738 kr	67 053 kr	68 394 kr	69 762 kr	71 157 kr	78 563 kr
Uppvärmning	398 970 kr	406 949 kr	415 088 kr	423 390 kr	431 858 kr	440 495 kr	486 342 kr
Elförbrukning	122 760 kr	125 215 kr	127 720 kr	130 274 kr	132 879 kr	135 537 kr	149 644 kr
Renhållning	64 449 kr	65 738 kr	67 053 kr	68 394 kr	69 762 kr	71 157 kr	78 563 kr
Försäkringar	24 552 kr	25 043 kr	25 544 kr	26 055 kr	26 576 kr	27 107 kr	29 929 kr
Fastighetsskötsel / reparationer	79 794 kr	81 390 kr	83 018 kr	84 678 kr	86 372 kr	88 099 kr	97 268 kr
Städning	42 966 kr	43 825 kr	44 702 kr	45 596 kr	46 508 kr	47 438 kr	52 375 kr
Styrelsearvode	82 863 kr	84 520 kr	86 211 kr	87 935 kr	89 694 kr	91 487 kr	101 010 kr
Övrigt	39 897 kr	40 695 kr	41 509 kr	42 339 kr	43 186 kr	44 050 kr	48 634 kr
Summa driftkostnader	1 006 632 kr	1 026 765 kr	1 047 300 kr	1 068 246 kr	1 089 611 kr	1 111 403 kr	1 227 079 kr

Yttre underhållsfond	258 000 kr	263 160 kr	268 423 kr	273 792 kr	279 267 kr	284 853 kr	314 501 kr
----------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder	49 970 kr	50 969 kr	51 989 kr	53 029 kr	54 089 kr	55 171 kr	60 913 kr
Fastighetsskatt lokaler	54 000 kr	55 080 kr	56 182 kr	57 305 kr	58 451 kr	59 620 kr	65 826 kr
Summa övriga kostnader	103 970 kr	106 049 kr	108 170 kr	110 334 kr	112 540 kr	114 791 kr	126 739 kr

Kostnader/utgifter totalt	1 971 790 kr	2 016 195 kr	2 060 748 kr	2 105 459 kr	2 150 339 kr	2 195 401 kr	2 423 837 kr
----------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER

Intäkter	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Månadsavgifter	992 967 kr	1 017 796 kr	1 042 380 kr	1 066 724 kr	1 090 830 kr	1 114 701 kr	1 230 657 kr
Hyror, övrigt	978 823 kr	998 399 kr	1 018 367 kr	1 038 735 kr	1 059 509 kr	1 080 700 kr	1 193 180 kr
Intäkter totalt	1 971 790 kr	2 016 195 kr	2 060 748 kr	2 105 459 kr	2 150 339 kr	2 195 401 kr	2 423 837 kr

Arsavgift per m²	399 kr/m²	409 kr/m²	419 kr/m²	429 kr/m²	439 kr/m²	448 kr/m²	495 kr/m²
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

F C) KÄNSLIGHETSANALYS

Inflationsantagande	2,00%
Räntantagande	1,87%
Ränteökning per år	0,10%

Anskaffningskostnad / kvm	28 980 kr
Beläning / kvm	8 045 kr
Insats / kvm	20 935 kr

AR	1	2	3	4	5	6	11
KASSAFLÖDE							
Räntor	-392 373 kr	-409 415 kr	-426 058 kr	-442 300 kr	-458 143 kr	-473 585 kr	-544 798 kr
Amortering	-209 825 kr	-209 825 kr	-209 825 kr	-209 825 kr	-209 825 kr	-209 825 kr	-209 825 kr
Driftkostnader	-1 006 632 kr	-1 026 765 kr	-1 047 300 kr	-1 068 246 kr	-1 089 611 kr	-1 111 403 kr	-1 227 079 kr
Avsättning yttre underhållsfond	-258 000 kr	-263 160 kr	-268 423 kr	-273 792 kr	-279 267 kr	-284 853 kr	-314 501 kr
Fastighetsavgift	-103 970 kr	-106 049 kr	-108 170 kr	-110 334 kr	-112 540 kr	-114 791 kr	-126 739 kr
Hysesintäkter	978 823 kr	998 399 kr	1 018 367 kr	1 038 735 kr	1 059 509 kr	1 080 700 kr	1 193 180 kr
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	991 977 kr	1 016 815 kr	1 041 409 kr	1 065 762 kr	1 089 877 kr	1 113 758 kr	1 229 761 kr

FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

Hyror lokaler, pakering mm	978 823 kr	998 399 kr	1 018 367 kr	1 038 735 kr	1 059 509 kr	1 080 700 kr	1 193 180 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	991 977 kr	1 016 815 kr	1 041 409 kr	1 065 762 kr	1 089 877 kr	1 113 758 kr	1 229 761 kr

FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER (kr)

Kapitalkostnader							
Räntor	-392 373 kr	-409 415 kr	-426 058 kr	-442 300 kr	-458 143 kr	-473 585 kr	-544 798 kr
Avskrivningar	-381 978 kr	-381 978 kr	-381 978 kr	-381 978 kr	-381 978 kr	-381 978 kr	-381 978 kr
Driftkostnader	-1 006 632 kr	-1 026 765 kr	-1 047 300 kr	-1 068 246 kr	-1 089 611 kr	-1 111 403 kr	-1 227 079 kr
Fastighetsavgift	-103 970 kr	-106 049 kr	-108 170 kr	-110 334 kr	-112 540 kr	-114 791 kr	-126 739 kr
Summa kostnader	-1 884 953 kr	-1 924 207 kr	-1 963 506 kr	-2 002 858 kr	-2 042 272 kr	-2 081 758 kr	-2 280 593 kr

Resultat	85 847 kr	91 007 kr	96 270 kr	101 639 kr	107 114 kr	112 700 kr	142 348 kr
-----------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Balanserat resultat	85 847 kr	176 854 kr	273 124 kr	374 763 kr	481 877 kr	594 577 kr	1 245 846 kr
---------------------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

Bostadsrättsarea, m2	2 486
Taxeringsvärde	86 000 000 kr
Föreningslån	20 982 500 kr
	87 720 000 kr
	20 782 500 kr
	20 582 500 kr
	91 263 000 kr
	20 382 500 kr
	20 182 500 kr
	93 088 000 kr
	19 982 500 kr
	94 950 000 kr
	18 982 500 kr
	104 833 000 kr

Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	399 kr	409 kr	419 kr	429 kr	438 kr	448 kr	495 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2	364 kr	372 kr	380 kr	388 kr	395 kr	403 kr	437 kr

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	991 977 kr	1 016 815 kr	1 041 409 kr	1 065 762 kr	1 089 877 kr	1 113 758 kr	1 229 761 kr

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå +1%	991 977 kr	1 224 640 kr	1 247 234 kr	1 269 587 kr	1 291 702 kr	1 313 583 kr	1 419 586 kr
- per kvadratmeter	399 kr	493 kr	502 kr	511 kr	520 kr	528 kr	571 kr
2. Dagens räntenivå - 1%	991 977 kr	808 990 kr	835 584 kr	861 937 kr	888 052 kr	913 933 kr	1 039 936 kr
- per kvadratmeter	399 kr	325 kr	336 kr	347 kr	357 kr	368 kr	418 kr

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	991 977 kr	1 020 713 kr	1 049 399 kr	1 078 047 kr	1 106 667 kr	1 135 271 kr	1 278 453 kr
- per kvadratmeter	399 kr	411 kr	422 kr	434 kr	445 kr	457 kr	514 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	991 977 kr	1 012 917 kr	1 041 370 kr	1 069 777 kr	1 098 149 kr	1 126 497 kr	1 268 282 kr
- per kvadratmeter	399 kr	407 kr	419 kr	430 kr	442 kr	453 kr	510 kr

F D) NYCKELTAL

	Total yta	Medlemsyta
Anskaffningskostnad (kr/kvm)	23 475 kr	28 980 kr
Föreningslån (kr/kvm)	6 517 kr	8 045 kr
Driftkostnad (kr/kvm)	328 kr	405 kr
Insats (kr/kvm)	16 958 kr	20 935 kr
Avskrivning (kr/kvm)	124 kr	154 kr
Avsättning underhåll (kr/kvm/år)	84 kr	104 kr
Årsavgift (kr/kvm)	324 kr	399 kr

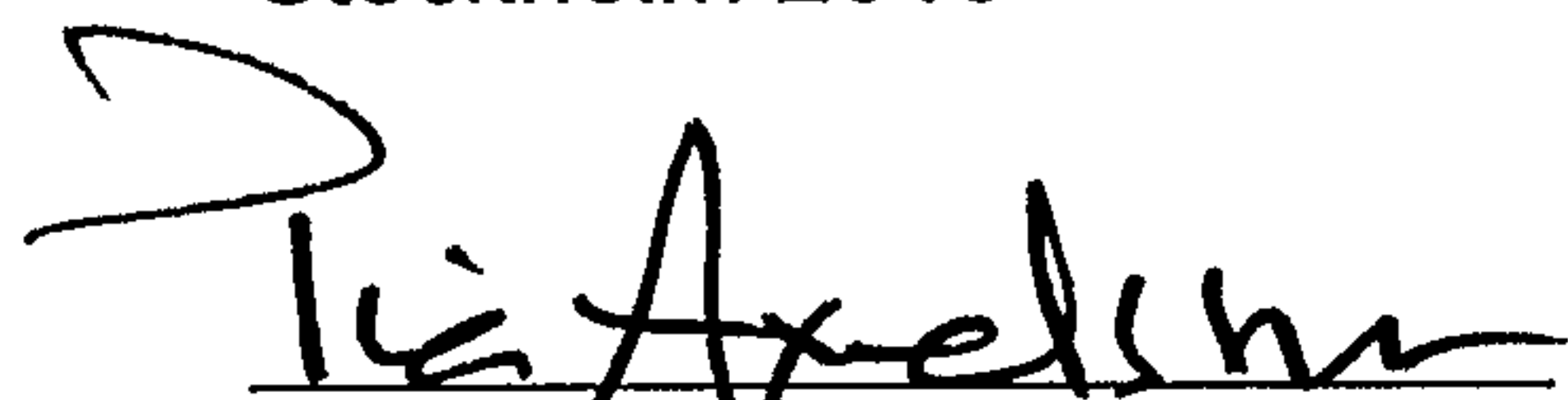
2018120405080

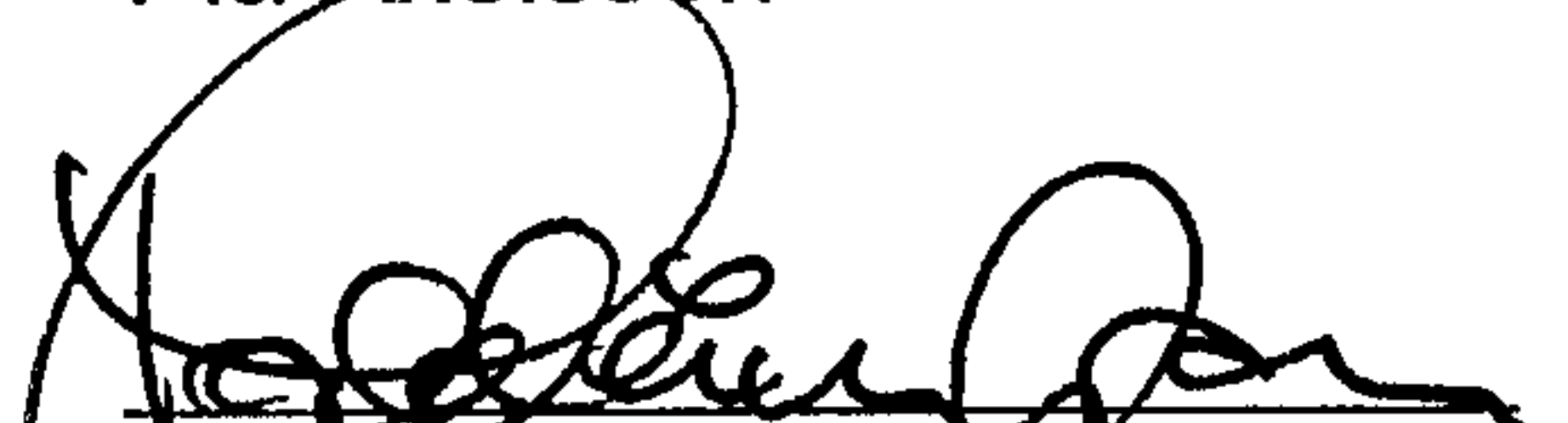
Lägenhetsnr	Våning	Area (kvm)	Insats (kr)	Insats (kr/kvm)	Andelstal (%)	Arsavgift (kr/år)	Hyra (kr/år)
1	1	101	2 787 125	27 595	4,06%	40 342	0
2	1	44	1 349 104	30 661	1,77%	17 575	0
3	2	102	3 127 467	30 661	4,10%	40 741	0
4	2	57	1 922 473	33 728	2,29%	22 767	0
5	3	102	3 127 467	30 661	4,10%	40 741	0
6	3	57	1 922 473	33 728	2,29%	22 767	0
7	4	86	2 900 573	33 728	3,46%	34 350	0
8	1	112	3 090 674	27 595	4,51%	44 735	0
9	1	96	2 649 149	27 595	3,86%	38 345	0
10	2	128	3 924 665	30 661	5,15%	51 126	0
11	2	114	3 495 405	30 661	4,59%	45 534	0
12	3	128	3 924 665	30 661	5,15%	51 126	0
13	3	114	3 495 405	30 661	4,59%	45 534	0
14	4	102	3 440 214	33 728	4,10%	40 741	0
16	0	64	0				174 787
17	0	155	0				294 900
18	0	260	0				315 000
19	0	70	0				129 420
20	0	34	0				64 716
21	4	45	1 517 741	33 728	1,81%	17 974	0
22	4	51	1 720 107	33 728	2,05%	20 371	0
23	4	115	3 878 673	33 728	4,63%	45 934	0
1501	5	48	194 233	4 047	1,93%	19 172	0
1502	5	50	202 326	4 047	2,01%	19 971	0
1503	5	26	105 210	4 047	1,05%	10 385	0
1504	5	25	101 163	4 047	1,01%	9 986	0
1505	5	25	101 163	4 047	1,01%	9 986	0
1506	5	68	275 163	4 047	2,74%	27 161	0
1507	5	61	246 838	4 047	2,45%	24 365	0
1508	5	32	129 489	4 047	1,29%	12 782	0
1509	5	39	157 814	4 047	1,57%	15 578	0
1601	5	44	178 047	4 047	1,77%	17 575	0
1602	5	41	165 907	4 047	1,65%	16 376	0
1603	5	22	89 023	4 047	0,88%	8 787	0
1604	5	21	84 977	4 047	0,84%	8 388	0
1605	5	20	80 930	4 047	0,80%	7 988	0
1606	5	65	263 024	4 047	2,61%	25 963	0
1607	5	57	230 652	4 047	2,29%	22 767	0
1608	5	25	101 163	4 047	1,01%	9 986	0
1609	5	34	137 582	4 047	1,37%	13 580	0
1701	5	84	339 908	4 047	3,38%	33 552	0
1702	5	86	348 001	4 047	3,46%	34 350	0
1703	5	59	238 745	4 047	2,37%	23 566	0
		3 069	52 044 738		100,00%	992 967	978 823

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända eller bedömda förutsättningar.

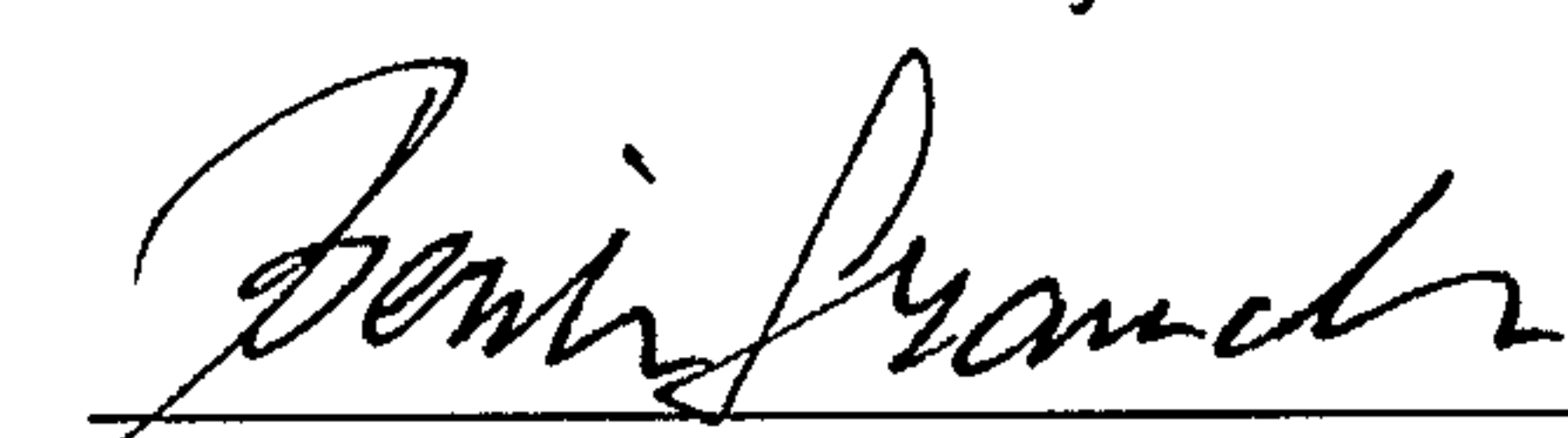
Stockholm 2018 - 11 - 27


Pia Axelsson


Madeleine Gander


Karl Henrik Gruvholt


Anita Davidsson Gyllenstein


Berit Margaretha Granath


Hans Olov Remnstedt

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Åsögatan 166* organisationsnummer 769625-6440, daterad 2018-11-27 och lämnar följande intyg

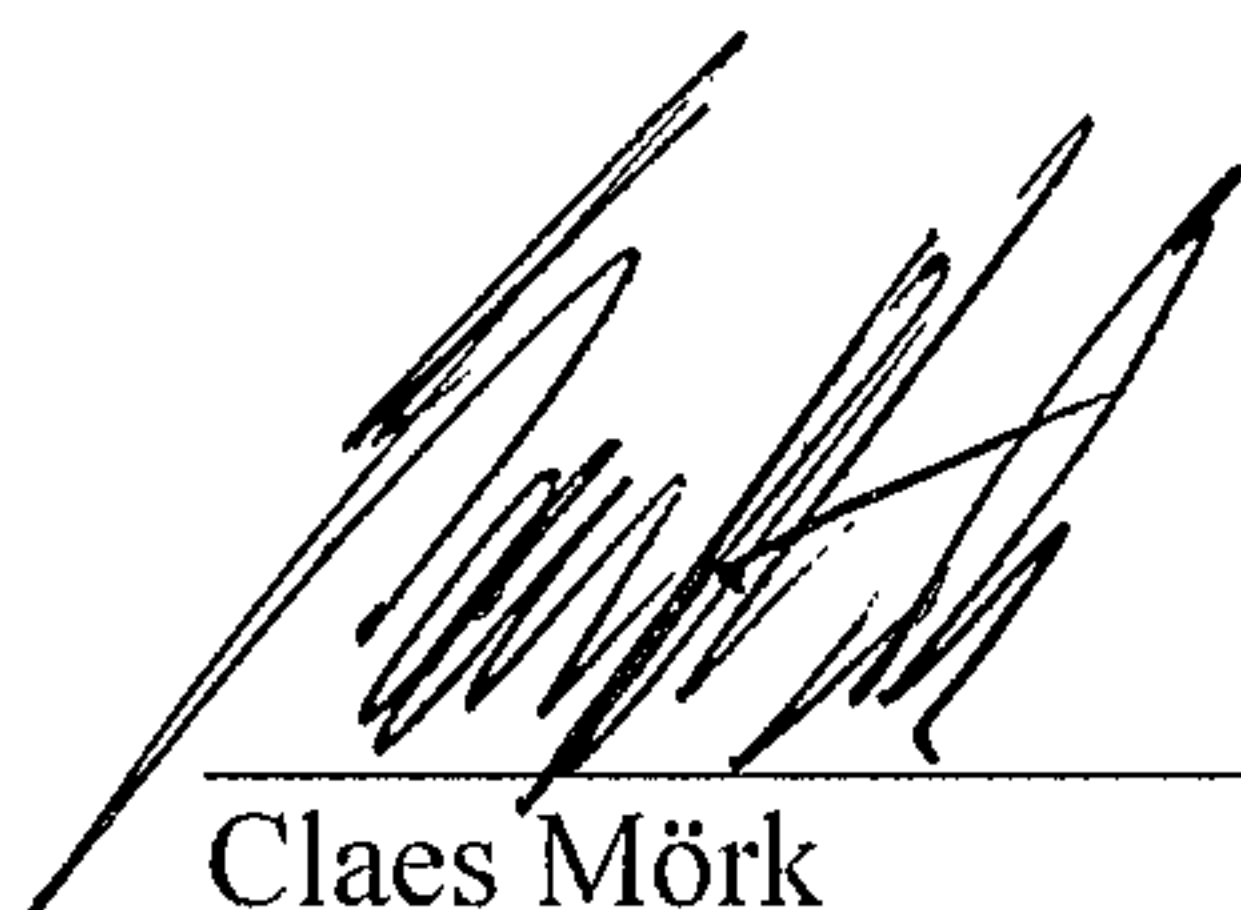
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2018-11-28



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan 2013-06-06
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärde
Årsredovisning 2017
Gällande hyreskontrakt
Anslutningsgrader
Ritningar nya lägenheter

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Åsögatan 166

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅSÖGATAN 166

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Åsögatan 166

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till 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 Stockholm.

MEDLEMSKAP

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får vägras medlemskap.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el renhållning eller konsumtionsavgifter kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren solidariskt för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

§ 6

Ett avtal om överlåtelse om bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtaren avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

När bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätts överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

Dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren i strid med § 7 första stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Åsögatan 166

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskiftet eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 10

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i 8 kapitlet Bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse är också ogiltig om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven enligt lag.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

1. Egna installationer
2. Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
3. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och övriga rum och utrymmen tillhöriga lägenheten - såsom ledningar och övriga installationen för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral (proppskåp)
4. Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytersidor av ytterdörrar och ytterfönster.
5. Till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

2018120405087
201213061397766
2012130406376

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Åsögatan 166

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagt bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnader av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationen m m.

§ 12

Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som väsentlig förändring räknas bl. a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skiök inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 14

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten vid lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt därtill, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

§ 15

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelsen kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet och personnumret på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

§ 16

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

§ 17

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.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

§ 18

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

Bostadsrättshavare har rätt att på skriftlig begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. Dagen för utfärdandet
2. Lägenhetens beteckning
3. Dagen för Bolagsverket:s registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen
4. Bostadsrättshavarens namn
5. Insatsen för bostadsrätten
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL

§ 19

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från skriftlig anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

FÖRVERKANDE , UPPSÄGNING

§ 20

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan 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 att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller räntekostnader där föreningen står som borgensman eller kreditgivare gentemot bostadsrättshavaren mer än en vecka från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
- 4) 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av symnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en 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.

§ 21

Uppsägning som avses i § 20 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 2, inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 20 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1, förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast inom tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter tredje vardagen från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 24

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 20 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 20 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

SKADESTÅND

§ 25

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

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

§ 26

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20, skall bostadsrätten tvångsförsälas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 27

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarande finns bestämmelser i 8 kapitlet Bostadsrättslagen.

STYRELSE

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt en styrelsesuppleant.

Styrelseledamöter och suppleant väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är medlem i bostadsrättsföreningen. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

PROTOKOLL

§ 29

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummer-följd.

BESLUTFÖRHET

§ 30

Styrelsen är beslutför 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, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

KONSTITUERING, FIRMATECKNING

§ 31

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

§ 32

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

RÄKENSKAPSÅR

§ 33

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

REVISORER

§ 34

Revisorerna skall vara minst en och högst två samt minst en revisorssuppleant. Revisorer och revisorssuppleant väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 35

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningarna.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningarna skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 36

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

MOTIONSRÄTT

§ 38

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

§ 39

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

DAGORDNING

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 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 styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
- 19) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

§ 41

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

RÖSTRÄTT

§ 42

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

OMBUD, FULLMAKT

§ 43

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Endast annan medlem, make eller anhörig i rakt upp eller nedstigande led, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ett ombud får företräda flera medlemmar genom fullmakt.

BITRÄDE

§ 44

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

BESLUT VID STÄMMA

§ 45

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan val förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

VALBEREDNING

§ 46

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

PROTOKOLL

§ 47

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. Att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet.
2. Att stämmans beslut skall föras in i protokollet.
3. Om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges

Justerat protokoll över föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

2018120405094
2013061307773
2012120406383

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Åsögatan 166

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 48

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

FONDER

§ 49

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- - Fond för yttre underhåll.
- - Dispositionsfond.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens byggnader och upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens byggnader.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras enligt lag.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

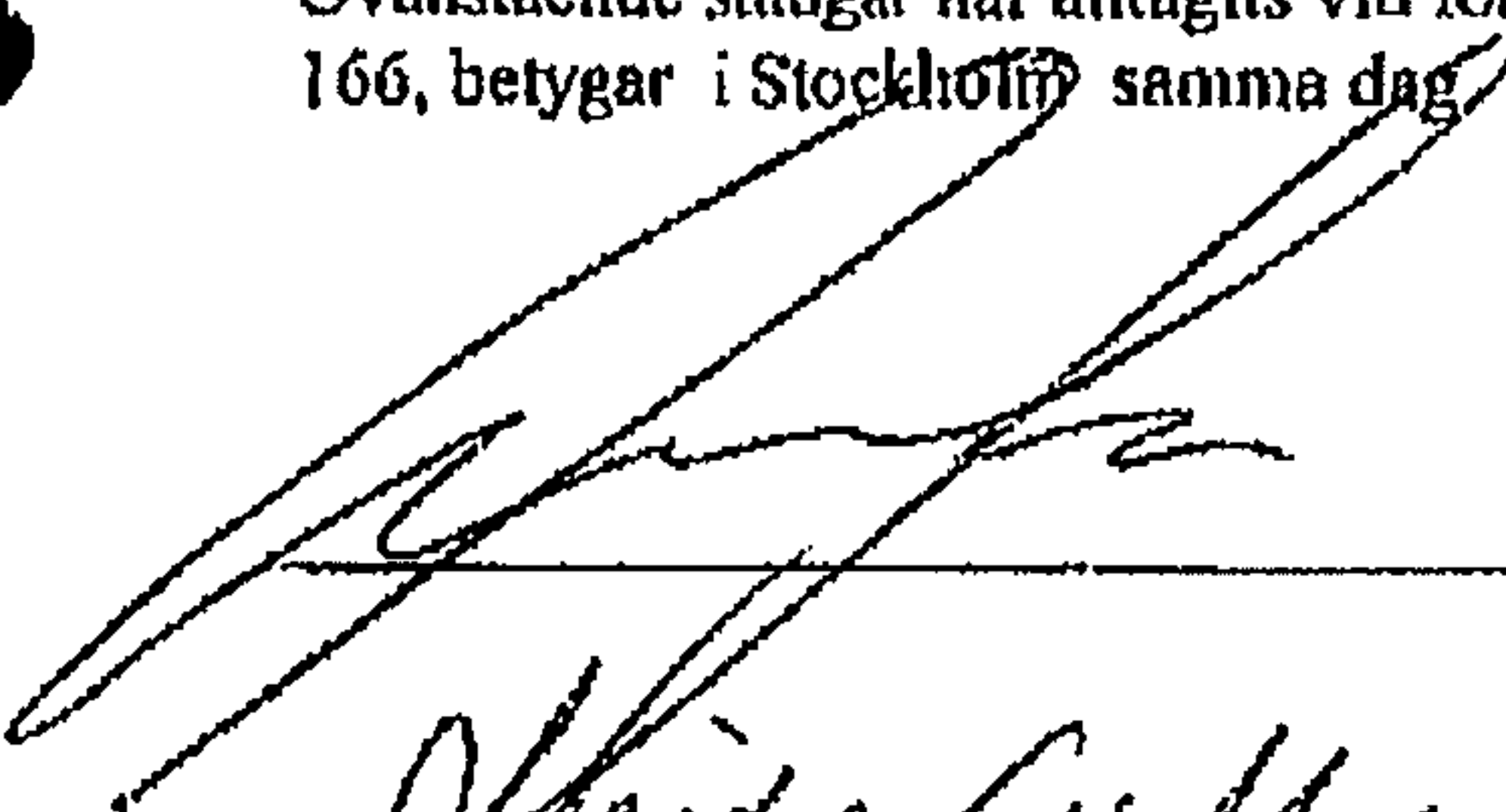
§ 50

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.


ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 20/11 2012 för bildande av bostadsrättsföreningen Åsögatan 166, betygat i Stockholm samma dag.



Anita Gyllenstein
Mab Högst



Tia J. J. J. J. J.