

§ 1 Föreningsnamn
Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Spikbrädan 1.

§ 2 Andamål och verksamhet
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.
Andra meddelanden till medlemmarna ansås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val

av protokollförare

2. godkännande av röstlängden

3. val av en eller två justeringsmän

4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning

5. fastställande av dagordningen

6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen

7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras

8. beslut om ansvarfrihet åt styrelseledamöterna

9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna

10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas

11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter

12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter

13. val av valberedning

14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller förenings stadgar.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är

medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig,

daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. En medlem får ta med

högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem

eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter med lägst 1 och

högst 2 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa

ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorer har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

I fråga om brandskadade som bostadsrättsbarnen själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsbarnen brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsbarnen ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som

I fråga om brandskadade som bostadsrättsbarnen själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsbarnen brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningskada svarar bostadsrättsbarnen endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom värdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästare honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsbarnen svarar för målning av innersidor av fönsters båg- och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättsbarnen svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättsbarnen svarar på grund av brand- och vattenledningskada svarar bostadsrättsbarnen endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom värdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästare honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsbarnen svarar för målning av innersidor av fönsters båg- och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättsbarnen svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

§ 14 Bostadsrättsbarnens ansvar

Bostadsrättsbarnen ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättsbarnens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas rummets väggar, golv och tak

- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för ytter underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för ytter underhåll ska ske i enlighet med antagna underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Upplösning av föreningen

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

§ 17 Medlemsavgift innan fastigheten köps.

Medlemsavgiften fastställs till 200:- per lägenhet och år. Denna medlemsavgift gäller till dess att fastighetens köps och ägs av Bostadsrättsföreningen Spikbrädan 1.

Om en medlem flyttar från fastigheten innan köpet genomförs återbetalas medlemsavgiften till fullt.

Efter det att fastigheten köpts och ny medlemsavgift fastställts avräknas, för de medlemmar som betalt avgift innan ett köp genomförts, de redan inbetalda medlemsavgifterna.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Dessa Stadgar godkänns av styrelsen 20060607

Ordförande:	_____	Lena Demski
Kassör:	_____	Bozena Antolak
Ordinarie:	_____	Sara Andersson
Ordinarie:	_____	Tomas Ahlad
Ordinarie:	_____	Stefan Bodin
Suppleant:	_____	Johan Wallgren