

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 20 maj 2013 kl. 19:00

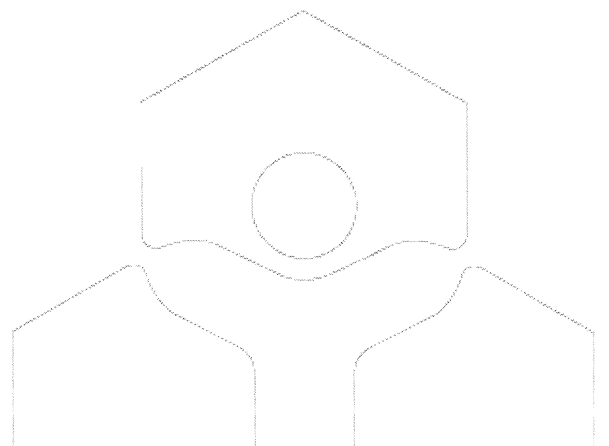
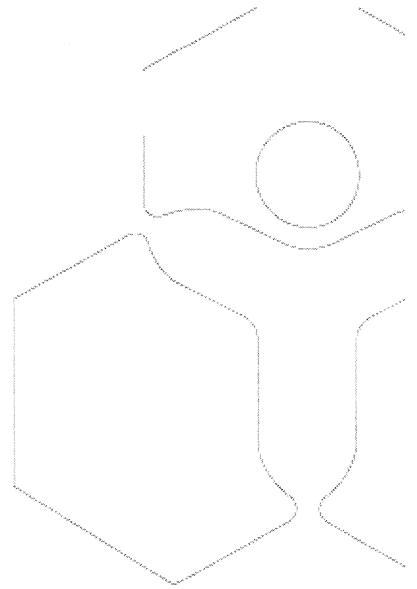
Lokal: Förskolan Propellen, Svedbergsplan 4

Dagordning

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 revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Beslut om antagande av nya stadgar. Stadgeförslaget bifogas.
17. Stämmans avslutande
18. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Stockholm den 26 april 2013

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Signalisten 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Signalisten 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2000-01-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SIGNALISTEN 2	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Allians försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

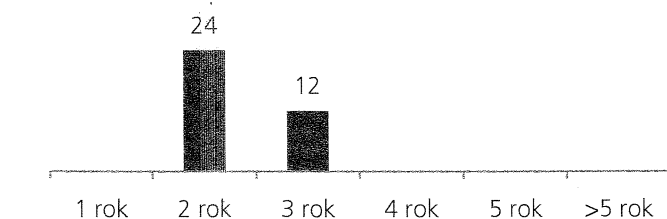
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 325 kvadratmeter, varav 1 992 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 333 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskola	313 kvm	05-06-17--2010-06-17

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002-08-26 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av undercentral	2012 - 2013	Klart
Renovering av takterrass	2012 - 2013	Klart vintern/våren 2013
Renovering av röklucka	2011	Klart hösten 2011
Hissrenovering	2010	Klart Sommaren/hösten 2010
Målning av trapphus	2009	Klart sommaren 2009
Nytt entréparti samt innerport	2008 - 2009	Klart vinter/våren 2009
Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp	2008	Klart
Renovering av ytskikt i hiss	2006	Våren 2006
Omläggning av tak	2004 - 2005	Klart vintern/våren 2005
Renovering av balkonger	2004 - 2005	Klart vintern/våren 2005
Renovering av Fönster	2004	Klart
Rörstambyte	2003	
Elstambyte	2003	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem/Hipnet
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Carina Johnsson	Ledamot	
Eva Gunilla Elisabet Wribe	Ledamot	Träder ur styrelsen på egen begäran vid årsstämman
Lena Monica Levedahl	Ledamot	
Karl Arne Gundlach	Ledamot	
Eva Gunilla Heimer	Ledamot	
Mari Louise Norell Jonsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Gunilla Elisabet Wribe

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
---------------	------------------	-------------------

Valberedning

Jan Andersson
Anna Blomqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 upphandlades och genomfördes byte av värmecentral och uppgradering av radiatorventiler, arbetet utfördes av Krokhöjdens VVS AB. Reparation av takterrass utfördes av Lawab under SBC projektledning, då den orsakat skada på underliggande lägenhet.

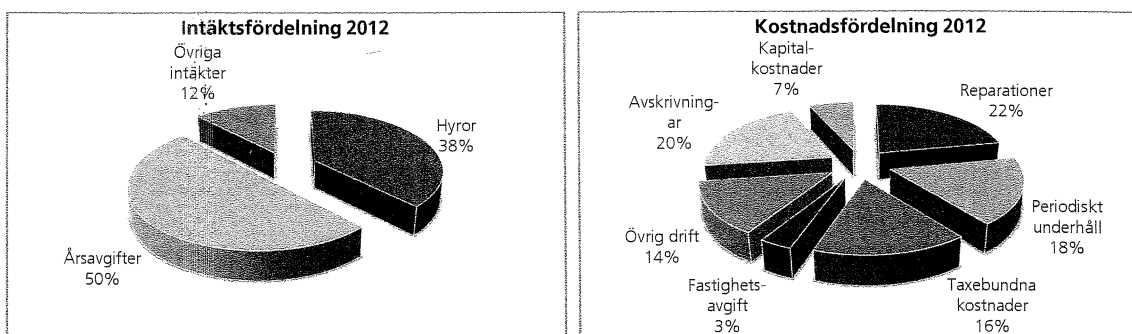
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2013 kommer föreningen se över belysningen i källaren.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2012 löst ett befintligt lån på 1.476.360 kr

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 992 kvm bostäder och 333 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	510	497	489	470
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 822	3 581	4 164	5 452
Elkostnad/kvm totalyta	24	23	23	25
Värmekostnad/kvm totalyta	162	150	163	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	16	7
Kapitalkostnader/kvm totalyta	88	118	112	149

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 084 688
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 070 660
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 632
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-4 285 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	546 375
att i ny räkning överförs	-3 739 605

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 777 919	1 780 914
Övriga rörelseintäkter		243 827	1 197
		2 021 746	1 782 111
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-159 423	-167 997
Reparationer		-680 784	-416 629
Periodiskt underhåll		-546 375	0
Taxebundna kostnader		-501 191	-472 372
Övriga driftskostnader		-56 402	-52 672
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-106 580	-105 584
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-217 679	-261 084
Personalkostnader		0	-5 310
Avskrivningar		-639 291	-640 000
		-2 907 725	-2 121 648
RÖRELSERESULTAT		-885 979	-339 537
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 943	7 917
Räntekostnader		-204 652	-275 408
		-198 709	-267 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 084 688	-607 028
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	8 321
		0	8 321
ÅRETS RESULTAT		-1 084 688	-598 707

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	36 444 189	37 069 474
Pågående byggnation	Not 4	456 250	0
Maskiner och inventarier	Not 5	84 038	98 044
		<u>36 984 477</u>	<u>37 167 518</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 987 277	37 170 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		0	102 949
Förutbetalda kostnader	Not 6	23 806	24 601
		<u>23 806</u>	<u>127 550</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		570 552	570 552
SBC klientmedel i SHB		1 956 573	4 104 160
		<u>2 527 125</u>	<u>4 674 712</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 550 931	4 802 262
SUMMA TILLGÅNGAR		39 538 209	41 972 580

u

u

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 445 967	25 445 967
Upplåtelseavgifter		10 425 273	10 425 273
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 513 375	1 382 743
		37 384 615	37 253 983
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 201 292	-2 471 953
Årets resultat		-1 084 688	-598 707
		-4 285 980	-3 070 660
SUMMA EGET KAPITAL		33 098 636	34 183 323
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 586 152	7 082 944
		5 586 152	7 082 944
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	35 196	49 960
Leverantörsskulder		338 479	71 890
Skatteskulder		106 580	207 724
Upplupna kostnader	Not 10	117 153	113 990
Förutbetalda avgifter och hyror		256 013	262 749
		853 421	706 313
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		39 538 209	41 972 580
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	15 667 000	15 667 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Hissanläggning	10% och 3,33%	10% och 3,33%
Ventilation	4%	4%
Port/säkerhetsdörr	6,6%	6,6%
Stambyte	4%	4%
Fönster	10%	10%
Balkong/terrass	1%	1%
Tak	4%	4%
Markanläggning	5%	5%
Maskiner	10%	10%
Inventarier	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 014 959	989 708
Hysesintäkter	762 960	791 206
	1 777 919	1 780 914

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	24 021	15 300
Snöröjning/sandning	10 423	47 673
Städning entreprenad	41 926	43 784
Städning enligt beställning	7 876	9 520
Mattvätt/Hyrmattor	8 010	10 160
Hissbesiktning	1 094	1 063
Gemensamma utrymmen	5 881	0
Gård	13 184	8 174
Serviceavtal	26 682	17 331
Förbrukningsmateriel	1 443	7 111
Brandskydd	15 052	7 881
Fordon	3 831	0
	159 423	167 997

	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	37 950	73 000
Hyseslägenheter	831	0
Brf Lägenheter	3 050	0
Förskola	10 031	0
Gemensamma utrymmen	0	11 750
Tvättstuga	3 469	0
Sophantering/återvinning	1 189	0
Entré/trapphus	0	15 086
Lås	1 417	267
VVS	0	50 000
Ventilation	6 488	45 600
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	88 700
Hiss	6 014	15 517
Tak	0	9 573
Fönster	4 981	0
Balkonger/altaner	463	0
Mark/gård/utemiljö	213 625	0
Vattenskada	391 276	107 136
	680 784	416 629
Periodiskt underhåll		
VVS	494 425	0
Värmeanläggning	51 950	0
	546 375	0
Taxebundna kostnader		
El	56 162	53 267
Värme	377 570	347 867
Vatten	39 411	36 960
Sophämtning/renhållning	14 176	14 176
Grovsopor	13 872	20 102
	501 191	472 372
Övriga driftskostnader		
Försäkring	25 387	23 491
Markhyra/vägavgift/avgäld	1 003	0
Kabel-TV	30 012	29 181
	56 402	52 672
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 580	105 584
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	13 875	16 075
Föreningskostnader	3 927	2 580
Styrelseomkostnader	3 700	11 040
Fritids och Trivselkostnader	566	0
Förvaltningsarvode	154 066	161 677
Förvaltningsarvoden övriga	22 438	8 739
Administration	2 097	2 822
Korttidsinventarier	11 309	5 781
Konsultarvode	831	47 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	217 679	261 084

	2012	2011
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	4 040
Sociala kostnader	0	1 270
	<u>0</u>	<u>5 310</u>
Avskrivningar		
Byggnad	85 130	85 840
Förbättringar	529 699	529 699
Markanläggning	10 456	10 456
Inventarier	14 006	14 006
	<u>639 291</u>	<u>640 000</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 907 725	2 121 648
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 082 613	42 082 613
Utgående anskaffningsvärde	42 082 613	42 082 613
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 013 139	-4 387 145
Årets avskrivningar enligt plan	-625 285	-625 994
Utgående avskrivning enligt plan	-5 638 424	-5 013 139
Planenligt restvärde vid årets slut	36 444 189	37 069 474
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	12 844 192	12 844 192
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 964 000	19 964 000
Taxeringsvärde mark	23 580 000	23 580 000
	<u>43 544 000</u>	<u>43 544 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	37 800 000	37 800 000
Lokaler	5 744 000	5 744 000
	<u>43 544 000</u>	<u>43 544 000</u>
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	456 250	0
	<u>456 250</u>	<u>0</u>

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	197 438	197 438
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	197 438	197 438
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-99 394	-85 388
Årets avskrivningar enligt plan	-14 006	-14 006
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-113 400	-99 394
Redovisat restvärde vid årets slut	84 038	98 044

Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	8 532	8 324
Kabel-Tv	7 537	7 503
Serviceavtal	6 708	7 771
Markhyra, vägavg, avgäld	1 029	1 003
	23 806	24 601

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 445 967	0	0	25 445 967
Upplåtelseavgifter	10 425 273	0	0	10 425 273
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 513 375	130 632	0	1 382 743
Summa bundet eget kapital	37 384 615	130 632	0	37 253 983
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 201 292	-130 632	-598 707	-2 471 953
Årets resultat	-1 084 688	-1 084 688	598 707	-598 707
Summa ansamlad förlust	-4 285 980	-1 215 320	0	-3 070 660
Summa eget kapital	33 098 636	-1 084 688	0	34 183 323

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 382 743	1 321 111
Reservering enligt stadgar	130 632	130 632
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-69 000
Vid årets slut	1 513 375	1 382 743

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,550 %	3 449 348	3 484 544	2015-09-30
Stadshypotek AB	2,870 %	2 172 000	2 172 000	2013-02-21
Stadshypotek AB		0	1 476 360	
Summa skulder till kreditinstitut		5 621 348	7 132 904	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 196	-49 960	
		5 586 152	7 082 944	

Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 362	4 535
Värme	62 786	41 782
Extern revisor	14 000	14 000
Ränta	27 162	42 164
Sophämtning	431	995
Arvoden	0	8 000
Sociala avgifter	0	2 514
Snöröjning	6 412	0
	117 153	113 990

STOCKHOLM den 19 / 4 2013



Karl Arne Gundlach
Ledamot



Eva Gunilla Heimer
Ledamot



Eva Carina Johnsson
Ledamot

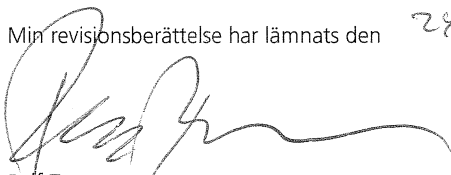


Lena Monica Levedahl
Ledamot



Eva Gunilla Elisabet Wribe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2013



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Signalisten 2, org.nr 769604-3467.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Signalisten 2
räkenskapsåret 2012.

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
god revisionsd i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga 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 BRF Signalisten 2
ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Signalisten 2 för räkenskapsåret 2012.

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
min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar den ansamlade
förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2013


Ralf Toresson

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 015 000	1 014 959	989 700
Hyror bostäder	119 500	118 552	172 000
Hyror lokaler	644 400	644 408	631 300
Kabel-TV intäkter	700	684	1 400
Öresutjämning	0	51	0
Försäkringsersättning	0	230 373	0
Övriga intäkter	0	12 719	0
	1 779 600	2 021 746	1 794 400
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel enl beställn	-18 000	-24 021	-25 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-10 423	-12 000
Städning entreprenad	-47 500	-41 926	-47 000
Städning enligt beställning	-10 000	-7 876	-7 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-8 010	-12 000
Hissbesiktning	-1 200	-1 094	-1 200
Gemensamma utrymmen	0	-5 881	0
Gård	-15 000	-13 184	-7 000
Serviceavtal	-26 200	-26 682	-25 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 443	-7 000
Brandskydd	0	-15 052	0
Fordon	0	-3 831	0
	-144 900	-159 423	-143 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-37 950	-120 000
Hyseslägenheter	0	-831	0
Brf Lägenheter	0	-3 050	0
Förskola	0	-10 031	0
Tvättstuga	0	-3 469	0
Sophantering/återvinning	0	-1 189	0
Lås	0	-1 417	0
Ventilation	0	-6 488	0
Hiss	0	-6 014	0
Fönster	0	-4 981	0
Balkonger/altaner	0	-463	0
Mark/gård/utemiljö	0	-213 625	0
Vattenskada	0	-391 276	0
	-100 000	-680 784	-120 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-494 425	0
Värmeanläggning	0	-51 950	0
	0	-546 375	0

Taxebundna kostnader

El	-56 000	-56 162	-56 000
Värme	-373 000	-377 570	-385 000
Vatten	-41 000	-39 411	-38 000
Sophämtning/renhållning	-16 000	-14 176	-20 000
Grovsopor	-15 000	-13 872	-15 000
	-501 000	-501 191	-514 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-26 500	-25 387	-26 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-1 200	-1 003	0
Kabel-TV	-31 000	-30 012	-30 100
	-58 700	-56 402	-56 100

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-108 600	-106 580	-106 200
	-108 600	-106 580	-106 200

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	-14 500	-13 875	-14 300
Föreningskostnader	-5 000	-3 927	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 700	-7 500
Fritids och Trivselkostnader	0	-566	0
Förvaltningsarvode	-160 000	-154 066	-169 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-22 438	-5 000
Administration	-2 000	-2 097	-2 000
Korttidsinventarier	0	-11 309	0
Konsultarvode	0	-831	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 870	-5 000
	-196 500	-217 679	-203 800

Personalkostnader

Styrelsearvode	-4 000	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-1 300	0	-1 300
	-5 300	0	-5 300

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-85 100	-85 130	-85 100
Förbättringar	-529 700	-529 699	-529 700
Markanläggning	-10 500	-10 456	-10 500
Inventarier	-14 000	-14 006	-14 000
	-639 300	-639 291	-639 300

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 754 300 -2 907 725 -1 787 900

RÖRELSERESULTAT

25 300 -885 979 6 500

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	5 000	5 552	5 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	391	0
Låneräntor	-205 000	-203 495	-300 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 157	0
	-200 000	-198 709	-295 000

RESULTAT

-174 700 -1 084 688 -288 500

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Signalisten 2
organisationsnummer 769604-3467

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Över- och underskott
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisorernas sammansättning
- 34 § Avgivande av revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Komplement
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Tillbyggnad
- 43 § Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Upplösning, likvidation mm
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Signalisten 2..

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person får inte beviljas medlemskap i föreningen.. Kommun och landsting får dock ej vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkningen skall fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämman och en vecka före extra stämman ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska

förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt.

Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till

lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljās.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrätthavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

34 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även balkong, mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsätgard i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

43 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fördras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

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

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Upplösning, likvidation mm.

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

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

SBC / 2008-10-06

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den.....

och

den.....

Stockholm den.....

Bostadsrättsföreningen Signalisten 2

.....

.....

.....

.....

.....