

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Tisdag den 14 maj 2013 kl. 19:00

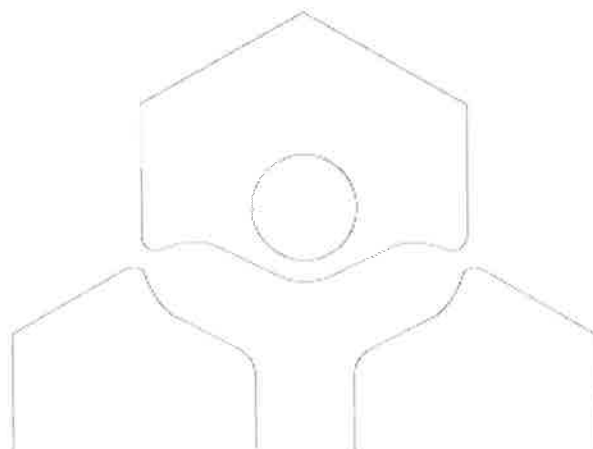
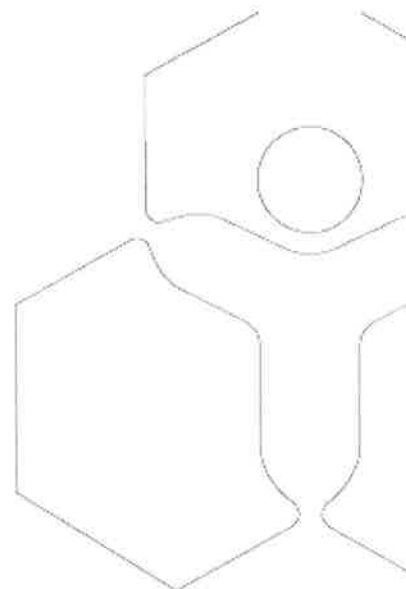
Lokal: Gustaf Adolfsgården, Rigagatan 12

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 stadgeenligt 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. Styrelsens proposition - ändring av stadgar
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. Inga ärenden anmälda.
19. Stämmans avslutande

Stockholm den 17 april 2013

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 11



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 11

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 1999-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VERKSTADSKLUBBEN 11	1999	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är centralvärme.

Byggnadsår och ytor

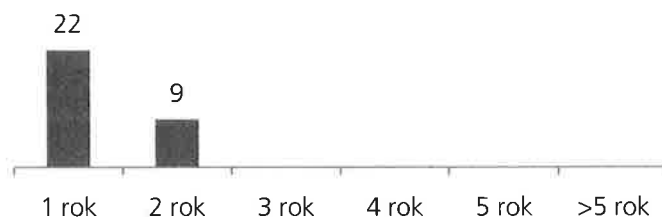
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 340 kvadratmeter, varav 1 154 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 186 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Showroom	20 kvm	
Skräddare	32 kvm	
Frisör	60 kvm	
Förråd	40 kvm	
Förråd	20 kvm	
Förråd	15 kvm	

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

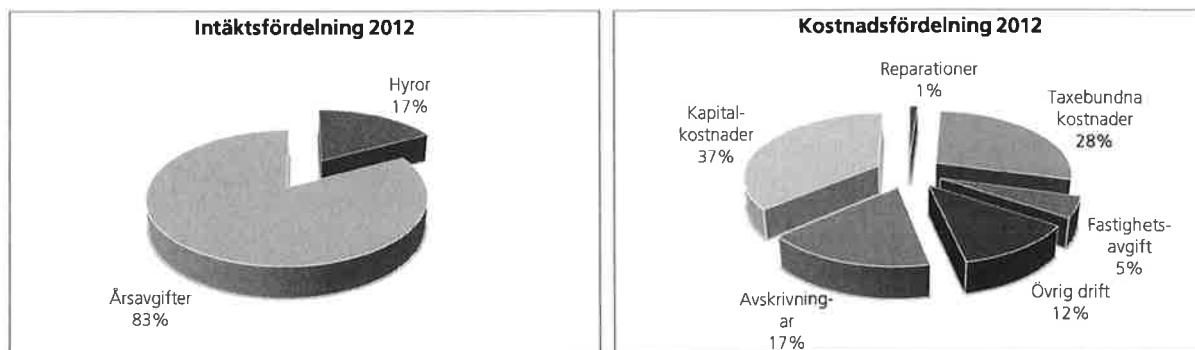
Utfört underhåll	År
Reparation av fasad Rindö Skrädderi & kem	2012
Spolning av samtliga stuprör	2012
Reparation av källarlokal och terrass efter vattenläckor	2012
Installation av regulator till mekanisk fläkt	2010
Byte av centralt elskåp	2010
Reparation av 1 st. röckanal	2010 - 2011
Nya elledningar/ elapparatur i Rindö Skrädderi & kem	2010
Byte av hastighetsregulator till hiss	2010
Spolning av samtliga stuprör	2010
Byte av tre entrédörrar mot Rindögatan samt reparation av befintlig entrédörr	2010 - 2011
Ytskiktsreivering av samtliga golv och väggar/tak i kök i hyresbostad	2010
Byte av radiatorventiler o termostatvred	2009
Omläggning av tak	2006
Omputsning av fasad	2006
Renovering av fönster	2006
Renovering av balkonger	2006
Rörstambyte	2002 - 2003
Elstambyte	2002 - 2003
Planerat underhåll	År
El i trapphuset	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	UPC/ Com Hem
Städavtal	Mickes rena rum
Serviceavtal för hiss	Hissteknik
Fiberkabel	Stokab
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 154 kvm bostäder och 186 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	916	899	854	853
Hyror/kvm hyresrättsyta	838	859	855	794
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 383	10 395	10 408	10 433
Elkostnad/kvm totalyta	17	18	15	13
Värmekostnad/kvm totalyta	174	163	174	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	25	24	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	299	375	347	300

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	131 015
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 613 157
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 495
summa ansamlad förlust	-1 557 637

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 557 637**

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	1 232 036	1 217 747
Övriga rörelseintäkter		4 185	4 033
		1 236 221	1 221 780
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-32 972	-38 466
Reparationer		-12 695	-55 293
Periodiskt underhåll		0	-200 600
Taxebundna kostnader		-311 356	-294 703
Övriga driftskostnader		-23 685	-21 764
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-57 965	-56 012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-73 010	-74 206
Personalkostnader		-6 107	-50 623
Avskrivningar		-187 346	-187 346
		-705 136	-979 013
RÖRELSERESULTAT		531 085	242 767
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		359	755
Räntekostnader		-400 429	-501 916
		-400 070	-501 161
ÅRETS RESULTAT		131 015	-258 394

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 23 311 633	23 498 979
Pågående byggnation	Not 4 42 500	0
Maskiner och inventarier	Not 5 0	0
	23 354 133	23 498 979
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 356 933	23 501 779
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	56 270	55 625
Förutbetalda kostnader	Not 6 17 402	18 128
	73 672	73 753
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	610 624	477 842
	610 624	477 842
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	684 296	551 595
SUMMA TILLGÅNGAR	24 041 229	24 053 373

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 385 342	13 385 342
Upplåtelseavgifter		90 000	90 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	207 920	333 025
		13 683 262	13 808 367
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 688 653	-1 555 364
Årets resultat		131 015	-258 394
		-1 557 637	-1 813 758
SUMMA EGET KAPITAL		12 125 625	11 994 609
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	11 562 805	11 576 805
		11 562 805	11 576 805
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	14 000	14 000
Leverantörsskulder		24 091	72 035
Skatteskulder		113 977	111 249
Upplupna kostnader	Not 10	102 740	180 688
Förutbetalda avgifter och hyror		97 991	103 987
		352 799	481 959
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 041 229	24 053 373
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	12 416 805	12 416 805
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 tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Stambyte	2,0 %	2,0 %
Fasad	2,0 %	2,0 %

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	1 021 781	1 002 303
Hysesintäkter	210 256	215 444
	1 232 036	1 217 747

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	0	7 669
Städning entreprenad	19 946	20 778
Städning enligt beställning	3 326	3 056
Sotning	4 820	0
Hissbesiktning	1 094	1 063
Gård	824	2 338
Serviceavtal	1 288	1 288
Förbrukningsmateriel	1 176	2 275
Brandskydd	499	0
	32 972	38 466

Reparationer		
Lås	3 376	10 035
Hiss	3 800	0
Fasad	3 019	0
Fönster	2 500	0
Balkonger/altaner	0	16 000
Mark/gård/utemiljö	0	29 258
	12 695	55 293

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	200 600
	0	200 600

Not 2 fortsättning	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	22 719	23 475
Värme	232 897	219 030
Vatten	36 198	33 546
Sophämtning/renhållning	13 198	12 605
Grovsopor	6 344	6 047
	311 356	294 703
Övriga driftskostnader		
Försäkring	15 933	14 196
Kabel-TV	7 752	7 568
	23 685	21 764
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 965	56 012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	575
Föreningskostnader	1 644	1 000
Styrelseomkostnader	0	549
Fritids och Trivselkostnader	381	192
Förvaltningsarvode	60 470	57 914
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 951
Administration	5 606	3 146
Korttidsinventarier	0	969
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 910	4 910
	73 010	74 206
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 600	38 520
Sociala kostnader	507	12 103
	6 107	50 623
Avskrivningar		
Byggnad	64 858	64 858
Förbättringar	122 488	122 488
	187 346	187 346
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	705 136	979 013

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 748 715	25 748 715
Utgående anskaffningsvärde	25 748 715	25 748 715
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 249 736	-2 062 391
Årets avskrivningar enligt plan	-187 346	-187 346
Utgående avskrivning enligt plan	-2 437 082	-2 249 736
 Planenligt restvärde vid årets slut	23 311 633	23 498 979
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 652 650	6 652 650
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 295 000	11 295 000
Taxeringsvärde mark	13 870 000	13 870 000
	25 165 000	25 165 000
 Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	23 600 000	23 600 000
Lokaler	1 565 000	1 565 000
	25 165 000	25 165 000
 Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	42 500	0
	42 500	0
 Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	72 215	72 215
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	72 215	72 215
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-72 215	-72 215
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-72 215	-72 215
 Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
 Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	1 945	1 938
Fastighetsförsäkring	15 457	14 528
Städning	0	1 662
	17 402	18 128

**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	13 385 342	0	0	13 385 342
Upplåtelseavgifter	90 000	0	0	90 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	207 920	75 495	-200 600	333 025
Summa bundet eget kapital	13 683 262	75 495	-200 600	13 808 367
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 688 653	-75 495	-57 794	-1 555 364
Årets resultat	131 015	131 015	258 394	-258 394
Summa ansamlad förlust	-1 557 637	55 520	200 600	-1 813 758
Summa eget kapital	12 125 625	131 015	0	11 994 609

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	333 025	287 273
Reservering enligt stadgar	75 495	75 495
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-200 600	-29 743
Vid årets slut	207 920	333 025

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,058 %	3 699 805	3 699 805	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,840 %	4 577 000	4 591 000	2015-11-10
Swedbank Hypotek AB	4,900 %	3 300 000	3 300 000	2019-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		11 576 805	11 590 805	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000	-14 000	
		11 562 805	11 576 805	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 506 805 kronor.

Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 728	3 922
Värme	39 422	26 776
Vatten	1 959	1 502
Sophämtning	606	638
Arvoden	16 000	42 400
Sociala avgifter	5 027	13 300
Ränta	35 998	92 150
	102 740	180 688

STOCKHOLM den / 2013

Johan Thor Gösta Frost Bergman
Ledamot

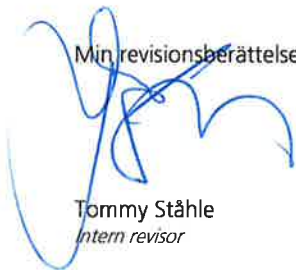
Britta Maria Rossander
Ledamot

Karin Lillo Sandmon Nilsson
Ledamot

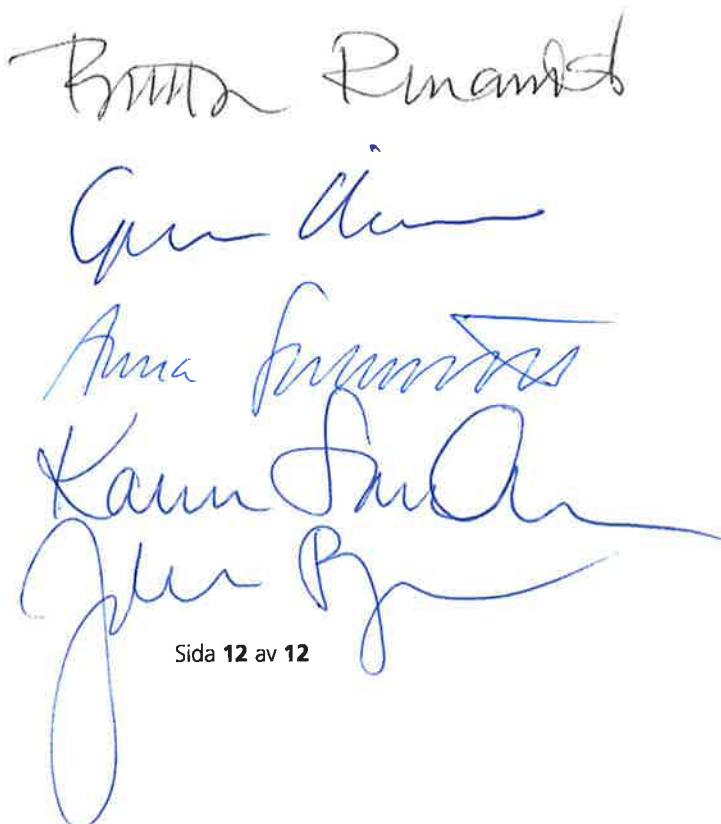
Anna Elisabeth Schildknecht
Ledamot

Gun Elisabet Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2013



Tommy Ståhle
Intern revisor



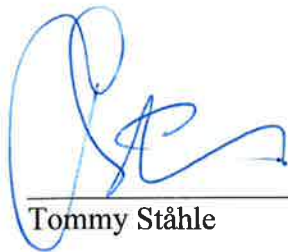
Britta Rossander
Gun Åkesson
Anna Schildknecht
Karin Sandmon
Johan Frost Bergman

Jag Tommy Ståhle är vald revisor i Brf Verkstadsklubben 11.
För räkenskapsåret 2012-01-01- 2012-12-31 avger jag härmed följande
revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper
och styrelsens förvaltning och vid revisionen inte funnit något som
ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans-
och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinst-
disposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen
omfattar.

Stockholm 2013-03-19



Tommy Ståhle

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 019 000	1 021 781	1 019 000
Hyror bostäder	34 000	34 179	34 000
Hyror lokaler	148 000	154 477	164 800
Hyror parkering	21 600	21 600	21 600
Kabel-TV intäkter	4 000	4 056	4 000
Öresutjämning	0	-4	0
Övriga intäkter	0	133	0
	1 226 600	1 236 221	1 243 400
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-8 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-20 000	-19 946	-21 000
Städning enligt beställning	-4 000	-3 326	-2 000
Sotning	0	-4 820	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 094	-2 000
Gård	-2 000	-824	-2 000
Serviceavtal	0	-1 288	-2 600
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 176	-2 000
Brandskydd	0	-499	0
	-39 000	-32 972	-41 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-50 000
Lås	0	-3 376	0
Hiss	0	-3 800	0
Fasad	0	-3 019	0
Fönster	0	-2 500	0
	-30 000	-12 695	-50 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	0	-100 000
	0	0	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-23 000	-22 719	-20 000
Värme	-228 000	-232 897	-234 000
Vatten	-36 000	-36 198	-36 000
Sophämtning/renhållning	-13 000	-13 198	-12 800
Grovsopor	-7 000	-6 344	-5 000
	-307 000	-311 356	-307 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-15 000	-15 933	-13 000
Kabel-TV	-8 000	-7 752	-7 800
	-23 000	-23 685	-20 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-59 670	-57 965	-57 642
	-59 670	-57 965	-57 642

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Föreningskostnader	-1 000	-1 644	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids och Trivselkostnader	0	-381	0
Förvaltningsarvode	-63 000	-60 470	-60 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-1 000
Administration	-4 000	-5 606	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 910	-5 000
	-74 000	-73 010	-71 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-42 400	-5 600	-42 400
Arbetsgivaravgifter	-13 500	-507	-13 500
	-55 900	-6 107	-55 900

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-65 000	-64 858	-65 000
Förbättringar	-122 000	-122 488	-122 000
	-187 000	-187 346	-187 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-775 570 -705 136 -891 742

RÖRELSERESULTAT

451 030 531 085 351 658

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	500	442	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-126	0
Låneräntor	-467 000	-400 055	-468 000
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
Övriga räntekostnader	0	-131	0
Övriga finansiella kostnader	0	-239	0
	-466 500	-400 070	-467 500

RESULTAT

-15 470 131 015 -115 842

**Styrelsens proposition inför årsstämma Bostadsrättsföreningen
Verkstadsklubben 11**

Styrelsen föreslår att föreningens stadgar ändras på så sätt att det inte ska vara möjligt för juridisk person att äga lägenhet och vara medlem i föreningen.

Ändringen innebär att första meningen i stadgarnas 3 § ändras till att ha följande lydelse:

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Å styrelsens vägnar,



Anna Schildknecht

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 11

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 11.

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 OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. 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 lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. 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 överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- 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, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

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

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

6 §

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.

7 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN**8 §**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

SUNDHET ORDNING OCH GOTT SKICK**10 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas 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.

11 §

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 enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

ANDRAHANDSUTHYRNING**12 §**

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

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE**13 §**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken 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.

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

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

17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN**18 §**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för ett år framåt.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20 §

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 erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

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

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION**23 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

25 §

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

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA**27 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

29 §

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.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- Öppnande
- Godkännande av dagordningen
- Val av stämмоordförande
- Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorns berättelse
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisorer och revisorssuppleant
- Val av valberedning

- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Avslutande

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

32 §

Vid föreningsstämma 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.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

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

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

38 §

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.

VINST**39 §**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M**40 §**

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

ÖVRIGT**41 §**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid Brf Verkstadsklubben 11´s ordinarie föreningsstämma 16 maj 2013 samt extra föreningsstämma _____.
