

EKONOMISKA FÖRENINGEN BRUDSTOLEN

STADGAR FÖR EKONOMISKA FÖRENINGEN BRUDSTOLEN

Fastställda vid ordinarie föreningsstämma 16 maj 2017.

§ 1

Föreningens firma skall vara "Ekonomiska föreningen Brudstolen".

§ 2

Föreningen har till uppgift att främja för medlemmarna gemensamma ekonomiska och andra intressen.

- A** dels förvärva, förvalta och underhålla tomträtten till tomterna
nr 1 i kv Brudstolen,
nr 14 i kv Lysningsdagen,
nr 1 i kv Morsarvet,
nr 1 i kv Dopmössan,
nr 1 i kv Gudfadern,
nr 1 i kv Dopvattnet inom stadsdelen Spånga i Stockholms stad samt på dessa
uppförda, för medlemmarna inom kvarteret eller föreningen gemen-samma
lek- och trädgårdsanläggningar, utfartsvägar, panncentral, tvättstuga,
ledningar för vatten, värme, avlopp, dagvatten, el och TV samt övriga anlägg-
ningar, som ej vid fastighetstaxering hänförs till enskild fastighet.
- dels förvärva, förvalta och underhålla sådana ovan angivna ledningar, som är
belägna mellan eller inom i § 3 redovisade tomter, under byggnad t.o.m.
avgränsning eller ventil mot den enskilda byggnaden.
- dels ansvara för medlemmarnas försörjning med vatten (varmt och kallt) och värme
samt på lämpligt sätt träffa anordningar för annan gemensam
fastighetsservice.
- B** dels verka för enhetligt yttre underhåll av medlemmarnas fastigheter med rätt att
fatta för dessa bindande beslut om underhåll av takbeläggningar, fotplåt,
hängrännor, stuprör, fasadmålning och annan underhållsåtgärd av gemensamt
intresse samt att åta sig genomförande härav på sätt stämman beslutar.
- dels på sätt styrelsen finner ändamålsenligt bistå medlemmarna med annat
underhåll och fastighetsservice.

§ 3

Medlemmar i föreningen skall vara innehavarna av tomträtt till tomterna:
nr 2 – 24 i kv. Brudstolen,

nr 15 – 32 i kv. Lysningsdagen,
nr 15 – 27 i kv. Morsarvet,
nr 2 – 9 i kv. Dopmössan,
nr 2 – 7 i kv. Gudfadern,
nr 2 – 11 i kv. Dopvattnet,
nr 1 – 10 i kv. Dopkalaset och
nr 2 – 8 i kv. Faddrarna.

§ 4

Varje medlem deltar i föreningen med en insats av kronor 50:- som betalas kontant. Medlem må icke deltaga med flera insatser eller högre insats än här angivits. Medlem får överlåta sin andel endast i samband med överlåtelse av sin tomträtt.

§ 5

Medlem har att på sätt och vid tidpunkter som styrelsen beslutar erlägga avgifter för bestridande av de kostnader som är förbundna med föreningens verksamhet.

Styrelsen åligger att redovisa grunderna för kostnadernas fördelning på medlemmarna med beaktande av skillnader i föreningens ansvar och åtaganden. Till stadgarna bifogas bilaga om beräkning av andelstal mellan hustyper.

Kostnader för verksamhet enligt § 2 A uttages genom årsavgifter, vilkas storlek fastställs av årsstämman.

Kostnader föranledda av åtaganden enligt § 2 B utdebiteras särskilt med belopp motsvarande medlems faktiska eller beräknade andel av föreningens kostnad, såvida ej stämman för visst fall annorlunda beslutat.

§ 6

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 7

Styrelsen skall bestå av lägst 5 och högst 6 ledamöter.

Styrelseledamöter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma ena året intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Mandattiden bestäms så att årligen avgår halva antalet ledamöter. Ej må någon vara styrelseledamot mer än två perioder i följd.

Till styrelseledamot kan även utses medlems make eller myndigt hemmavarande barn.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen äger rätt att belasta föreningens tomträtt med penninginteckningar.

§ 8

Föreningens räkenskaper och förvaltning skall årligen granskas av två revisorer, varav en yrkesrevisor, vilka utses på ordinarie föreningsstämma för tiden t o m nästkommande ordinarie stämma. Samtidigt utses för samma tid två revisorssuppleanter, varav den ene skall vara yrkesrevisor. Årsredovisningshandlingar skall hållas tillgängliga för medlemmar minst två veckor före årsstämman.

§ 9

Föreningens räkenskapsår sammanfaller med kalenderår.

§ 10

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Vid föreningsstämma äger medlem utöva sin rösträtt genom make, sambo eller myndigt hemmavarande barn såsom ombud oavsett att ombudet inte är medlem. Även annan medlem eller ombud för denne kan delta och rösta.

Föreningsstämman får utöver vad som anges för ombud och biträde besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av mer än hälften av de avgivna rösterna.

Kallelse till stämma och andra meddelanden till medlemmarna skall ske genom brev som tillställs dem med allmänna posten eller med bud. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall verkställas minst 1 månad före stämman och kallelse till extra stämma minst 14 dagar före sådan stämma. Till föreningsstämma skall kallas representant för Stockholms stads fastighetskontor.

Om stämman ska pröva fråga om stadgeändring ska det fullständiga stadgeförslaget utsändas med kallelsen.

§ 11

Eventuell vinst på föreningens verksamhet skall, sedan avsättning till reservfond ägt rum på sätt som föreskrives i lag om ekonomiska föreningar, avsättas till dispositionsfond. Över fondens användning bestämmer styrelsen inom ramen för föreningens ändamål.

§ 12

Om föreningen upplöses skall dess behållna tillgångar fördelas lika mellan föreningens dåvarande medlemmar.

§ 13

Innehavs samma tomträtt av två eller flera gemensamt skall de allenast tillsammans äga en andel i föreningen.

§ 14

I allt varom ej härövan stadgats skall i tillämpliga delar bestämmelserna i lagen om ekonomiska föreningar gälla.

§ 15

Med hänsyn till innehållet i gällande tomträttsavtal med Stockholms stad skall ändringar i stadgarna godkännas av Stockholms stads fastighetskontor.

§ 16

Ordinarie föreningsstämma skall behandla minst följande punkter:

Val av ordförande för stämman.

Val av protokollförare för stämman.

Val av justeringsmän och rösträknare för stämman.

Upprättande av röstlängd.

Beslut om stämman utlysts i behörig ordning.

Styrelsens förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning för räkenskapsåret.

Revisorernas berättelse.

Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt beslut i anledning av årets vinst eller förlust.

Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.

Beslut om budget och avgifter till föreningen.

Val av nya styrelseledamöter.

Val av två revisorer och revisorssuppleanter.

Val av valberedning.

Övriga frågor.

Bilaga till stadgar för:

EKONOMISKA FÖRENINGEN BRUDSTOLEN

Beräkning av medlemmars avgifter till föreningen

BAKGRUND

Medlemmarnas avgift till föreningen, som skall fastställas av årsstämman, uttas som bekant med skilda belopp för olika medlemskategorier. Differentiering har skett med s.k. medlemstal, utgörande procent av total utdebitering. Beräkning av medlemstal har senast gjorts 1987 och såväl skälen till som grunderna för differentieringen tycks ha glömts bort. Styrelsen har därför funnit anledning att till medlemmarna kommunicera hur fördelningsprincipen fungerar.

FÖRDELNINGSPRINCIP

Föreningen har medlemmar med tre typer av medlemstal:

- Kommunikationstomt** (radhus på Solhagavägen, Movägen och Storvretsvägen = fastigheten gränsar mot mark som föreningen disponerar genom tomrätt = 41 st)
- Gatutomt** (radhus på Järneksvägen, Rättar Vigs väg och Valborgsstigen = 37 st)
- Parhustomt** (Valborgsstigen = 17 st)

(nedan kallade K-, G- respektive P-tomt) och också olika ansvar och skyldigheter mot dessa. Grundprincipen fastlagd av 1970 års stämma är att härmed sammanhängande kostnads-skillnader skall återspeglas i avgifterna. Med andra ord skall kostnader som kan hänföras till viss grupp av medlemmar bäras av dessa och endast resterande kostnader fördelas lika.

De poster som normalt ger anledning till särfördelning behandlas nedan.

SÄRFÖRDELADE KOSTNADER

TOMTRÄTT

Föreningens tomrätt omfattar 10 558 kvm, varav en mindre del upptas av byggnad för panncentral / tvättstuga, oljecistern, angränsande kommunikations- och grönytor samt lekpark. Resten är kommunikations- och grönytor för K- och G-tomter. Kostnader som avser de senare skall således särfördelas.

GRÖNYTOR – TRÄDGÅRDSSKÖTSEL

Skötseln är utlagd på entreprenad, varvid kostnaderna i princip fördelas på de olika tomtkategorierna på grundval av arealsiffror från anläggningstiden. Tillämpade siffror har dock inte varit adekvata och reviderade uppgifter motsvarande dagens markdisposition har framtagits.

Emellertid beslöts vid 1986 års stämma att avveckla entreprenaden. Medlemmar med K- och G-tomter ålades att själva sköta angränsande ytor och föreningens ansvar begränsades till i

huvudsak de under tomträtt nämnda gemensamma ytorna. Sedan ett antal år är skötseln åter utlagd på entreprenad.

BELAGDA YTOR

Rubricerade har nu beräknats till drygt 3 400 kvm, varav ca 190 kv i anslutning till panncentral m.m. är att anse som gemensam del. Resten är infarter, parkeringsytor och dylikt för K- och G-tomter, som följdaktligen skall bära motsvarande underhållskostnader. Flertalet år finns inga sådana och de har därför inte påverkat medlemstalen. Om och när de uppstår kan de särbehandlas.

VINTERVÄGHÅLLNING – SNÖRÖJNING

Rubricerad utgör särskild bokföringspost och avser de ovannämnda ytorna med mindre undantag (gångvägar).

GARAGE OCH FÖRRÅD

Garage och förråd för K- och G-tomter ägs formellt av föreningen som därmed ansvarar för underhållet. Kostnader härför skall självfallet inte påföras P-tomter som har garage och förråd i egen fastighet.

FASTIGHETSSKATT

Sedan 1988 har föreningen påförts fastighetsskatt. Såvitt kan utläsas av handlingarna har endast garagen åsatts taxeringsvärde på vilket skatten beräknas. Med hänsyn till vad som sagts ovan har därför hela beloppet belastat K- och G-tomter.

ELKOSTNADER

Förutom till panncentral och tvättstuga, som är gemensam del, svarar föreningen för el till garage, förråd och allmänbelysning för K- och G-tomter över särskilda mätare.

ÖVRIGT UNDERHÅLL

Rubricerade omfattar främst byggnad för panncentral / tvättstuga, dess utrustning och samtliga ledningar i tomtmark under byggnad, som givetvis är gemensam del för alla medlemmar. Enligt stadgarna skall föreningen "...verka för enhetligt yttre underhåll av medlemmarnas fastigheter...". Enligt utbildad praxis innefattar det reparationer av tak och målning av fasader exkl. fönster- och dörrpartier. Syftet med bestämmelsen i stadgarna får antas vara att garantera enhetligt underhåll av området och självfallet inte, att föreningen kollektivt skulle stå för kostnader avseende enskildas fastigheter. För sådant kollektivt ombesörjt arbete skall var och en debiteras belopp som så nära som möjligt motsvarar faktiska kostnader på fastigheten. Detta måste beaktas vid anbudsförfrågan så att entreprenadavtal innehåller de delbelopp och enhetspriser som krävs för en korrekt kostnadsfördelning. Slutdebitering sker därför lämpligen i efterhand.

AKTUELLA FÖRDELNINGSGRUNDER

Av ovanstående inses att medlemstal endast är ett sätt att uttrycka en på vissa grunder beräknad kostnadsfördelning, som påverkas både av vilka poster som sär fördelas, av deras storlek i förhållande till total utdebitering och av grunderna för fördelning av respektive post. Några generellt giltiga medlemstal kan alltså inte fastläggas, de måste beräknas årligen och grunderna kontinuerligt omprövas.

De årligen återkommande kostnadsposter som enligt det föregående skall sär fördelas och aktuella medlemstal för dessa återfinns i månatlig medlemsavgift som bifogas kallelse till årsstämma årligen. Sär fördelning av andra poster måste beräknas i varje särskilt fall.

TILLÄMPNING FÖR VERKSAMHETSÅRET

En öppen fråga är om fördelningen / medlemstalen för visst år skall baseras på årets budget = prognoserade kostnader eller på föregående års bokslut = faktiskt kostnadsutfall. Övervägande skäl talar för det senare under två viktiga förutsättningar, nämligen

dels att detta sker varje år, varigenom kostnadsvariationen mellan åren beaktas

dels att basen för applicering av medlemstalen inte innehåller andra kostnadsposter än medlemstalen. Sådana tillkommande poster måste alltså fördelas separat och adderas till de med medlemstal beräknade.

Styrelsen använder sig av det senare.

Styrelsen april 2017