

Bostadsrättsföreningen Rensnålen 8

Stadgar

Firma, ändamål och säte

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rensnålen 8.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Räkenskapsår och årsredovisning

4 § Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår (1 januari till 31 december). Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

5 § När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

6 § 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. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Insats och avgifter m.m.

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

8 § Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till deras andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

10 § Avgifterna skall betalas på det datum som 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.

Avsättningar och användning av årsvinst

11 § Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

12 § Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelsen

13 § Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en suppleant och högst tre suppleanter, vilka samtidigt valts av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits. Valbar är endast den som är medlem i föreningen vid val av styrelse.

14 § Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

15 § Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen utser.

16 § Styrelsen är beslutför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om beslutet.

17 § Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av minst en närvarande styrelseledamot.

18 § Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen. Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.

19 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga förändringar till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

20 § Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

21 § Det åligger styrelsen att besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar i föreningen och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse. Föreningen har rätt till tillträde till bostadsrättslägenheterna för att avhjälpa eventuella brister.

Revision

22 § Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

23 § Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

24 § Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

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

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

27 § Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas personligt till medlemmarna genom utdelning, postbefordran eller genom elektronisk post. Medlem som inte bor i fastigheten är skyldig att meddela styrelsen under vilken adress han står att kallas.

Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma. Om fråga om stadgeändring ska behandlas på en extrastämma ska kallelse ske senast fyra veckor före stämman. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

28 § Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

29 § På ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

- a) Öppnande av stämma
- b) Godkännande av dagordningen
- c) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- d) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- e) Val av ordförande vid stämman
- f) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- g) Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
- h) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- i) Fastställande av röstlängd
- j) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- k) Föredragning av revisorns berättelse
- l) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- m) Beslut om resultatdisposition
- n) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- o) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och suppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Övriga av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende vilka angivits i kallelsen
- t) Avslutande

30 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en 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.

31 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

32 § Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som får minst hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder om inte annat beslutas av stämman innan omröstningen förrättas.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16,19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

33 § Protokoll från föreningsstämma skall delges genom anslag i föreningens fastighet, genom postbefordran eller genom elektronisk post för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

34 § Meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag i föreningens fastighet, genom postbefordran eller genom elektronisk post.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

35 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparationer av ledningar som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer, t ex värmegolv.
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme gas, ventilation och el - om inte föreningen har försett lägenheten med ledningarna och de dessa tjänar fler än en lägenhet
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral, proppskåp, och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong

Föreningen ansvara således för:

- radiatorer (dock ej termostat) och ledningar för vatten, avlopp, värme gas, ventilation och el som tjänar fler än en lägenhet; i fråga om elledning svarar föreningen fram till lägenhetens undercentral
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning
- reparationer i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

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

37 § Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Utan föreningens tillstånd får bostadsrättshavaren inte utföra åtgärder som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra medge tillstånd till nämnda åtgärder såvida de inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

38 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och 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 iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

39 § Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggsförsäkring.

40 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Föreningen har möjlighet att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister som bostadsrättshavaren svarar för i fall där annans säkerhet äventyras eller då det finns risk för omfattande skador på annans egendom. Föreningen är skyldig att först uppmana bostadsrättshavaren att själv avhjälpa bristen. En sådan tillsägelse kan lämnas genom ett rekommenderat brev eller elektronisk post till mottagarens vanliga adress. När bostadsrätten säljs genom tvångsförsäljning, 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.

Upplåtelse av bostadsrätt

41 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Uthyrning via t ex Airbnb godkännes ej

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Förverkandeanledningar

42 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan enligt bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren upprepande dröjer med att betala årsavgift,
- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- lägenheten upplåts i andra hand utan behövligt samtycke från föreningen,
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
- 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 skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste 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. I fråga om upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand utan samtycke får föreningen inte säga upp bostadsrättsinnehavare om han efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad.

43 § Nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet är förverkad om en bostadsrättshavare dröjer med att betala årsavgiften en vecka efter förfallodagen. Fristen för återvinning sedan bostadsrätten har förverkats på grund av försenad betalning är tre veckor för bostadslägenheter. Tvister om förverkande på grund av upprepade betalningsförseningar skall prövas i allmän domstol. Om en uppsägning beror på upprepade betalningsförseningar skall bostadsrättshavaren ha rätt att bo kvar i lägenheten till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare.

44 § Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall är skyldig att anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Är störningarna särskilt allvarliga, skall uppsägning kunna ske genast. En tillsägelse att upphöra med störningarna kan lämnas genom ett rekommenderat brev eller elektronisk post till mottagarens vanliga adress.

45 § En uppsägning av bostadsrätt skall alltid vara skriftlig. En underrättelse till bostadsrättshavaren om dennes möjligheter att få tillbaka sin lägenhet genom att vid försenad betalning betala inom återvinningsfristen bör delges på samma sätt som uppsägningen.

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

Upplösning och likvidation

47 § Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Övrigt

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