

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stämpelyxan

Antagna den 25 oktober 2009

Allmänt och övergripande

- § 1 Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Stämpelyxan.
- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse att förvalta hus och att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En sådan nyttjanderätt kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättsinnehavare.
- § 3 Medlems bostadsrätt avser den lägenhet med tillhörande utrymmen och utrustning, i fortsättningen kallad enbart lägenhet, som anges i upplåtelseavtal. För varje bostadsrätt får inte beviljas fler än två medlemskap om det inte kan anses vara till särskild fördel för föreningen. Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhåll av lägenheten. Bostadsrättsinnehavarnas ansvar specificeras i paragraf 9-13.
- § 4 Föreningen svarar för underhåll och reparation av de delar av fastigheten som bostadsrättsinnehavare inte ansvarar för, samt stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten. Föreningens ansvar gentemot medlemmarna specificeras i paragraf 14-16.
- § 5 Styrelsen svarar för föreningens löpande verksamhet enligt paragraf 17-20 och rapporterar till föreningsstämman som är föreningens främsta beslutande organ. Föreningsstämma hålls minst en gång per år enligt paragraf 22-24. Alla föreningens medlemmar har varsin rösträtt i föreningsstämman.
- § 6 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med den 1 maj till och med den 31 april.
- § 7 Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i allmän lag, i föreningens ekonomiska plan och enligt dessa stadgar.
- § 8 Insats och årsavgift för varje lägenhet fastställs av styrelsen, enligt regler i paragraf 25. Om en insats skall ändras måste beslut fattas av en föreningsstämma. Andra avgifter kan tas ut efter beslut i styrelsen, enligt paragraf 26-27.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar

- § 9 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Ansvaret omfattar även tillutrymmen, nyttigheter och mark som står till bostadsrättsinnehavarens förfogande, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenheten räknas:
 - rummets väggar, golv, tak och innerdörrar
 - inredning och snickerier i kök, badrum och övriga utrymmen
 - insidan av fönsterkarmar och -bågar
 - glas i fönster och dörrar
 - lägenhetens ytterdörrar

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar, ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom

vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen ersätts av bostadsrättsinnehavaren. I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller detta dock endast om bostadsrättsinnehavaren har brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsinnehavare får inte utan styrelsens medgivande göra förändringar i lägenheten som riskerar påverka andra delar av fastigheten än de som anses tillhöra lägenheten.

Om lägenhet av bostadsrättsinnehavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas av.

- § 10 Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ställa sig till efterrättelse de föreskrifter föreningen utfärdar i syfte att skapa trivsel och boendekvalitet i föreningen.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att årsavgiften för lägenhet kommer föreningen tillhanda enligt paragraf 25 och styrelsens instruktioner.

- § 11 Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som åligger honom själv iakttas även av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

- § 12 Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Har bostadsrättsinnehavaren under viss tid inte tillfälle att använda sin lägenhet får han upplåta den, i sin helhet, i andra hand. Härtill krävs styrelsens godkännande eller hyresnämndens tillstånd.

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om sådan avvikelse är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

- § 13 Bostadsrättsinnehavaren skall teckna särskild bostadsrättsförsäkning för sin bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningens ansvar

- § 14 Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning bostadsrättsinnehavarens skyldighet inte åvilar bostadsrättsinnehavaren. Föreningen svarar också för underhåll och reparation av de anordningar för vilka föreningen försett lägenheten fram till anslutningspunkten inklusive stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten.

Föreningen skall också stå för skador på enskilda lägenheter, som orsakats av föreningens agerande, om bostadsrättsinnehavaren inte brustit i omvårdnad.

- § 15 Inom föreningen skall bildas en gemensam fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt paragraf 20. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden eller hanteras enligt föreningsstämmans beslut.

- § 16 Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättsinnehavaren skall svara för. Beslut om detta fattas på föreningsstämma. Föreningen har efter tillsägelse tre vardagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenhet för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Styrelse

- § 17 Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar handhas av en styrelse som har till uppgift att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi, skötsel och andra angelägenheter sköts på ett för medlemmarna tillfredsställande sätt.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år i taget på föreningsstämma. Valbara är fysiska personer med anknytning till bostadsrätt i föreningen. Avgående ledamot får omväljas.

Föreningens styrelse konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. För beslut fordras dessutom att minst tre ledamöter är ense om beslutet.

Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas antingen genom skrivelser via brevinkast eller genom anslag på väl synlig plats.

- § 18 Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall och inom fastställda ramar.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

- § 19 Befinns bostadsrättsinnehavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt paragraf 28 i sådan omfattning att det till någon del äventyrar fastighetens goda bestånd, skall styrelsen anmoda denne att vidtaga nödvändiga åtgärder.

Styrelsen eller annan ställföreträdare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt, företa rivning av föreningens hus eller besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt

- § 20 Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtaga underhållsåtgärder av större omfattning. För detta skall även upprättas en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Årsredovisningen består dessutom av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Den innehåller även underhållsplan med förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på sätt som föreningsstämman beslutar.

Revisorer

- § 21 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma en till två revisorer och en till två revisorssuppleanter för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma.

Minst en månad före ordinarie bolagsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Revisorerna granskar denna och avger sedan sin revisionsberättelse som redovisas på bolagsstämman.

Revisionsberättelsen skall ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställande av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Finns särskilda anmärkningar i revisionsberättelsen skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie bolagsstämman.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst sex vardagar före den föreningsstämma som skall behandla dessa ärenden.

Föreningsstämma

§ 22 Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Styrelsen rapporterar till bolagsstämman som består av föreningens medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast tolv vardagar efter det att revisorerna avlämnat sin berättelse. Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorerna finns omständigheterna därtill föranledda eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen anhållit hos styrelsen om detta.

Styrelsen kallar alla medlemmar till föreningsstämma genom personlig kallelse. Kallelsen sker genom skrivelse via brevinkast. Kallelsen skall innehålla uppgifter om de ärenden som skall förekomma. Till ordinarie föreningsstämma kallas tidigast fyra veckor i förväg, senast två veckor. Till extra föreningsstämma kallas senast en vecka i förväg.

§ 23 På en ordinarie bolagsstämma skall följande ärenden behandlas:

- a) val av ordförande för stämman
- b) val av sekreterare samt en eller två justeringsmän
- c) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- e) fastställande av dagordningen
- f) styrelsens årsredovisning, revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- g) fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- j) fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
- k) fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter samt revisorer
- l) fråga om arvoden
- m) val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) val av revisorer och suppleanter
- o) val av vicevärd
- p) övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
- q) i stadgeenlig ordning inkomna motioner
- r) i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-d ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till denna.

För att visst ärende, som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman, skall anges i kallelsen till stämman, skall ärendet skriftligt anmälas till styrelsen senast före juni månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

- § 24** Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan till medlemmen nära stående person får vara biträde.

Medlem vilken föreningen har sagt upp till flyttning, äger inte rösträtt.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

Personval avgörs vid lika röstetal av lottning. I andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden utom i de fall då det enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet för beslutet.

Insats och avgifter

- § 25** Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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

- § 26** Styrelsen fastställer avgifter eller hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller förmåner som lämnas bostadsrättsinnehavare.

- § 27** Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift kan tas ut i samband med insatsen, när bostadsrätten upplåts för första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får av bostadsrättsinnehavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

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

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

Bostadsrättens och medlemskapets upphörande

§ 28 Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om

1. bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av grundavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra inbetalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två veckor efter förfallodagen
2. bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter paragraf 9-13
4. tillträde till lägenhet vägras i strid mot dessa stadgar och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt
5. lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse, utan dröjsmål, vidta rättelse och återställande av eventuell skada. Uppsägs bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övergång av bostadsrätt

§ 29 Om bostadsrättsinnehavare avser att överlåta sin bostadsrätt skall han till föreningen inlämna anmälan med uppgift om vem lägenheten skall överlåtas till. Föreningen skall vid anmodan lämna tillgängliga uppgifter om lägenheten till bostadsrättsinnehavaren, till ledning för bestämmande av överlåtelsepriset.

§ 30 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller förväntas antas till medlem i föreningen. För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till överlåtelsehandlingar enligt styrelsens instruktioner.

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen enligt föreningens anvisningar. En person kan vägras inträde i föreningen endast om föreningen på objektiva grunder inte skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättsinnehavare.

Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt övergått till en bostadsrättsinnehavarens närstående eller annan som varaktigt tillhört hans hushåll fram till övergången, får den nye innehavaren av bostadsrätten inte vägras tillträde i föreningen.

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilar överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättsinnehavare.

Upplösning av föreningen

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