Registrerades av Bolagsverket
2019-10-15 07:35
R551433/19

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 17

Antagna den 2019-06-17. (Även antagna på ordinarie årsstämma 2017-05-30.)

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Jordgubben 17.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 4 Medlemskap

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 förvararen som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som förvärvat 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 ska tillämpas. Juridisk person får vägras medlemskap.

§ 5 Insats och avgifter mm

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

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

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd, uthyrning under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

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

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Datum för inträde i föreningen för medlem skall anges i medlemsförteckningen. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Särskilda villkor för beslut

Föreningen strävar efter att bevara husets originalarkitektur. Beslut att avlägsna eller förändra originalkonstruktion eller originaldetaljer (exempelvis marmor, hiss, kopparport, mahognydetaljer, mahognyytterdörrar, ekramar, skiffertak eller glasatrium) från husets uppförande 1937 ska därför fattas på två på varandra följande föreningsstämmor.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före den ordinarie föreningsstämman.

Redovisningshandlingarna och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. fastställande av dagordningen
2. val av ordförande vid föreningsstämman
3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. val av en eller två justeringsmän
5. fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av röstlängd
7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. val av valberedning
15. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
16. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 12 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen ska vara tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två före veckor före extra föreningsstämma.

Om det enligt lag krävs att ett beslut fattas vid två föreningsstämmor för att bli giltigt får kallelse till den andra stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits.

Kallelse till extra föreningsstämma ska ske tidigast fyra veckor före, dock senast två veckor innan, om den ska behandla stadgeändringar, likvidation eller fråga om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten till uppgiven postadress.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, delas ut, eller sänds med brev eller via e-post.

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll (såsom underhåll av utsida på ytterdörrar och fönster).

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; bostadsrättshavaren får dock inte utan föreningens tillstånd byta handtag, brevinkast, etc. som förändrar utseendet av ytterdörrens utsida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler

- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handukstork

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 de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet (ller försummelse av någon 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). Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

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 eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenhet är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens

hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren ska ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller är i strid med § 8 ovan.

Förändringar ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som innebär avlägsnande av originaldetaljer ska meddelas föreningen. Då föreningen värnar om fastighetens ursprungliga utseende ska styrelsen informeras i förväg vid avlägsnande av originaldetaljer i lägenheten (t.ex. skjortskåp och originaldörrar) och i samband därmed erbjudas att ta hand om dessa för föreningen.

§ 16 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin bostadsrätt i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Ansökan om upplåtelse i andra hand ska göras skriftligen.

§ 17 Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% anskaffningsvärdet för föreningens hus.

§ 18 Överskott

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 19 Upplösning av föreningen

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

§ 20 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.