

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen R14

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i fall då föreningen särskilt beslutar lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, parkerings/garageplatser som ligger i anslutning till föreningens hus, om denna ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Insats, avgifter och andelstal

Föreningen kan ta ut årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Insats, årsavgift, avgift för hantering av andrahandsuthyrning och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut när en bostadsrätt upplåts första gången.

För arbete vid en övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Tillstånd för andrahandsuthyrning ska ges av styrelsen eller genom särskilda bestämmelser i upplåtelseavtal. Styrelsen ska vid beviljande av andrahandsuthyrningar tillse att föreningen ej kan komma att betraktas som s.k. oäkta bostadsföretag enligt Skatteverkets regler.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningens utgifter samt amorteringar och avsättningar till fonder finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Varje bostadsrätt har två andelstal, fördelat; andelstal – kapital och andelstal- drift.

Andelstal – kapital fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel.

Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som har tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de räntekostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner.

Andelstal - kapital avvägs så att det i förhållande till lägenhetens frivilliga kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld.

Andelstal- kapital kan över tiden förändras för bostadsrättsinnehavarna om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott.

Omräkning av andelstal – kapital ska då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättsinnehavares frivilliga kapitaltillskott.

Andelstal – drift fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättning till fonder.

Beslut om ändring för grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

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.

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

§ 5 Styrelse

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

Till styrelseledamot eller suppleant kan förutom medlem även den som inte är medlem i föreningen väljas.

§ 6 Revisorer

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

§ 7 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är likvärdigt med kalenderåret.

§ 8 Årsredovisning

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

§ 9 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

§ 10 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 fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

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

§ 11 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. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även annan person som inte sammanbor med medlemmen eller anställd av medlem vara ombud. Ombudet får vid en sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

§ 12 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak

- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och 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. Bostadsrättsinnehavaren 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.

I samband med upplåtelsen förbinder sig bostadsrättsinnehavaren att utföra reparation/underhålls- och installationsarbeten enligt gällande byggnorm. Vid färdigställande/ombyggnad av badrum och kök är bostadsrättsinnehavaren skyldig att för styrelsen redovisa att arbetet utförs av behörig utifrån regelverket benämnt AB 04 och ABT 06 enligt Byggandets Kontraktskommitté eller dess senare efterträdare.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan har uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör 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 bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

§ 13 Förändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, 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.

§ 14 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 15 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 16 Vinst

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter/insatser och frivilligt kapitaltillskott för det senaste räkenskapsåret.

§ 17 Upplösning, likvidation med mera

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser (inklusive eventuell upplåtelseavgift) och frivilligt kapitaltillskott. (Insatser och frivilligt kapitaltillskott sammanräknas.)

Övrigt

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