

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BORDDUKEN 6

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Bordduken 6. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTTEN

§2

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt styrelsen bestämmer.

§3

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

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 ska bosätta sig i bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

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

INSATS OCH AVGIFTER MM

§4

Insats, årsavgift och förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar något annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrätternas i

förhållande till dess andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för upplåtelse i andra hand får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheter är upplåten.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt tillämplig lagstiftning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§5

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens inre underhåll som omfattar bland annat:

- egna installationer.
- 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 avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar som inte är stamledningar.
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av utsidor av dörrar och fönster.
- till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

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

§6

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmarna svarar för.

§7

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innebär:

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd till en åtgärd enligt punkt 1-3 denna paragraf om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§8

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta 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 ska 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.

§9

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas 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.

§10

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§11

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§12

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem.
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
5. 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. bostadsrättshavaren enligt § 9 inte lämnar företrädare för föreningen tillträde till lägenheten och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
9. 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.

§13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan Bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§14

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för sina kostnader i anledning av detta.

§15

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§16

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas med ett år i taget.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast ej underårig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

§17

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§18

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§19

Styrelsen eller föreningens firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Detsamma gäller annan väsentlig förändring av föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§20

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det

tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§21

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Föreningens styrelse ska senast sex veckor för ordinarie föreningsstämma lämna förvaltningsberättelse och årsredovisning till revisorerna.

§22

Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§23

Revisorerna ska avge revisionsberättelse och lämna denna till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§24

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMAN

§25

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före maj månads utgång.

§26

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska anmäla detta senast 31 mars eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§27

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas bli behandlat på stämman. På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 28 punkt 1-7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§28

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоорdförande
- 4) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdeposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisors och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Stämmans avslutande.

§29

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 26 ska anges i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen till denna adress. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller publiceras på webbplats.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Föreningen får använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till en medlem eller någon annan även när det i lagen anges att skriftlig information ska lämnas på något

annat sätt om;

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur bostadsrättshavaren kan nås, och
3. mottagaren efter en förfrågan som har skickats med post har samtyckt till ett sådant förfarande.

§30

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar 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

Medlemmar får utöva sin rösträtt genom ombud. För fysisk person gäller att endast annan medlem, medlemmens make, registrerad partner, sambo, förälder, barn, barnbarn eller syskon får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska förete en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast med medlemmens make, registrerad partner, sambo, förälder; barn, barnbarn eller syskon får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före föreningen förvärvat och tillträtt fastigheten eller tomträtten får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats, företräda fler medlemmar och vara annan än ovan angiven person.

§32

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid personval anses den som har fått flest röster vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§33

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§34

Det justerade protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILLMEDLEMMARNA

§35

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning.

UNDERHÅLLSPLAN

§36

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

FONDER

§37

Inom föreningen ska bildas följande fonder.

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp i enlighet med föreningens underhållsplan enligt § 36 ovan.

Eventuellt överskott som uppstår i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

§38

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållandet till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska 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 tillämplig lagstiftning.