

STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen Sländan 11
Org. nr. 716422-0027

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Sländan 11.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 §

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

4 §

Styrelsen kan bevilja medlemskap till den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller av den som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen godtar endast fysisk person som bostadsrättshavare.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10 §, bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen lämna en årsredovisning till revisorerna. Årsredovisningen består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse och ska vara tillgänglig för föreningens medlemmar senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA

6 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse ska utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före maj månads utgång. Om en medlem vill ha ett ärende behandlat på föreningsstämman, ska styrelsen få ärendet i skrift senast före februari månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd post- eller e-postadress. Kallelse till medlem som inte bor i huset ska tillställas medlemmen genom brev med posten

eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd post- eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, delas ut eller skickas ut som brev.

7 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare 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 resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 6 §.
18. Stämmans avslutande.

På en extra föreningsstämma ska punkterna 1-7 och 18 behandlas, utöver de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

8 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

9 §

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlem får utöva sin rösträtt genom ett ombud, som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller en annan myndig familjemedlem. Ett ombud ska uppvisa en skriftlig och daterad fullmakt och får inte företräda mer än en medlem.

En medlem får medföra högst ett biträde på en föreningsstämma. En medlems make, sambo eller annan myndig familjemedlem får vara biträde. Ev. omröstningar vid en föreningsstämma sker öppet om inte en närvarande medlem påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning.

STYRELSE

10 §

Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 ledamöter och ingen eller högst 3 suppleanter. Det sammanlagda antalet ledamöter och suppleanter ska vara högst 7. Styrelseledamöter och suppleanter väljs vid ordinarie stämma tills nästa ordinarie stämma hålls, samt vid behov på extrainsatt stämma.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet deltagande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstat för eller, vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden. Om endast minsta antalet ledamöter för beslutsförhet deltar vid sammanträdet krävs enighet om beslutet.

12 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

13 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

14 §

Det åligger styrelsen att protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

REVISORER

15 §

För granskning av föreningens årsredovisning utser ordinarie föreningsstämma en till två revisorer och ingen eller högst två suppleanter för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring till dessa.

Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För en sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att genomföra en revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma lägga fram en revisionsberättelse.

FÖRENINGENS EKONOMI

16 §

Styrelsen ska årligen upprätta en budget och en underhållsplan.

17 §

Stämman fastställer andelstal och styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet.

Andelstalen baserar sig på lägenheternas insatser. En eventuell förändring av andelstal beslutas av föreningsstämman i enlighet med bostadsrättslagen. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Avgifterna ska täcka

föreningens kostnader samt eventuella amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen i månaden. Dröjsmålsränta utgår om avgiften inte betalas i rätt tid.

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.

18 §

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

19 §

En fond för yttre underhåll ska bildas inom föreningen.. De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut.

20 §

Föreningen ska årligen avsätta medel till en fond som ska användas för renovering och underhåll av fastighetens balkonger och terrasser. Avgift till denna fond tas ut som ett tillägg till månadsavgiften till föreningen för sådana medlemmar som bebor lägenhet med balkong eller terrass. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS OCH STYRELSENS ANSVAR

21 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren ansvarar alltså bland annat för lägenhetens
 - a. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte stuckaturer och underliggande behandling som krävs för att fästa ytskiktet på ett fackmässigt sätt,
 - b. fuktisolerande skikt,
 - c. icke bärande innerväggar,
 - d. innerdörrar, säkerhetsgrind samt fönster med tillbehör enligt följande: glas, spröjs, båge och persienn, även tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, handtag, lås med nyckel, beslag, gångjärn, underhåll av dörrklocka, mm samt ytbehandling,
 - e. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis och tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
 - f. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten

- och inte tjänar fler än en lägenhet,
- g. anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler och armatur för vatten, exempelvis kranar, blandare och dusch-anordning inklusive packningar, golvbrunnar inklusive tätskiktets anslutning till dessa, samt ventilationsdon,
 - h. rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - i. målning av radiatorer och värmeledning,
 - j. elektrisk golvvärme och handdukstork, som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med,
 - k. säkringsskåp och elledningar som utgår därifrån i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer, eldstäder, köksfläkt jämte kåpa och ventilationsdon. Om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren endast för armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
 - l. brandvarnare,
 - m. egna installationer, såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan eller terrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning, samt för att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren ska även iakta sundhet, ordning och skick i förråd, garage eller annat lägenhetskomplement.

3. Bostadsrättshavaren bör snarast anmäla fel och brister på sådant som föreningen ansvarar för till styrelsen.

4. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna så att annans säkerhet äventyras eller om det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och bostadsrättshavaren inte avhjälper bristen så snart som möjligt efter uppmaning, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

5. Bostadsrättshavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hushållet.

Detsamma gäller för en tillfällig gäst eller annan person som inrymts i lägenheten eller som utför arbete där för bostadsrättshavarens räkning.

6. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller ovanstående endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon är skyldig att iakta.

7. Om ohyra finns i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Föreningen

8. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a. reparationer av rökkanal, ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,

- b. radiatorer och ventilationskanaler,

- c. ledning för el fram till lägenhetens säkringsskåp, ytbehandling av ytterdörrars yttersida och för utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr samt i förekommande fall kittning.

9. Föreningen får åta sig att utföra åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete, ombyggnad av föreningens hus eller liknande. Om åtgärderna berör bostadsrättshavarens lägenhet/bostadsrättshavarnas lägenheter kan beslut fattas på föreningsstämma.

22 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som omfattar

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller för annan medlem.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

23 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hon eller han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med beslut på årsstämman. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen 21 § 5 stycket, punkt 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första meningen i första stycket, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den berörda kommunen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

24 §

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 eller har rätt att utföra enligt 13 § i bostadsrättslagen. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § i samma lag eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

25 §

På ansökan av en bostadsrättshavare kan styrelsen lämna tidsbegränsat tillstånd att upplåta hela lägenheten till annan person för självständigt brukande.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN

26 §

Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

ÖVRIGT

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

Dessa stadgar är antagna 2013-09-03.