



STADGAR för Bostadsrättsföreningen Facklan 7 i Stockholm

Föreningens firma

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Facklan nr 7 i Stockholm.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål

§ 2 Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3 Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 4 Medlemskap i föreningen ska beviljas fysisk och juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus, juridisk person kan dock av styrelsen vägras medlemskap.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 5 Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t.ex. hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 6 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Föreningens revisor ska ha årsredovisningen för granskning senast sex veckor före stämman. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Revision

§ 7 Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorerna behöver inte vara medlemmar. De behöver heller inte vara auktoriserade eller godkända, dock måste de besitta nödvändig kompetens för uppdraget.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före stämman.

Styrelsen skall avge en skriftlig förklaring till ordinarie stämma över de anmärkningar revisorerna gjort i revisionsberättelsen. Dessa ska, tillsammans med styrelsens redovisningshandlingar och revisionsberättelsen, hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före den föreningsstämma där de ska behandlas.

Föreningsstämma

§ 8 Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

På extrastämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse

§ 9 Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämman skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie eller extra stämma.

Kallelse får utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid skickas till varje medlem via epost eller med brev. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev/e-post.

Kallelsens innehåll

§ 10 Kallelsen ska innehålla dagordning och - vid ordinarie stämma – årsredovisning

tillsammans med motioner, styrelsens utredning av motioner samt revisorernas utlåtande. Även övrig information ska finnas med av betydelse för de ärenden som ska behandlas.

Motionsrätt

§ 11 En medlem som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång. E-post och brev som läggs i styrelsens brevlåda accepteras.

Motion som inkommer senare än detta behandlas endast i mån av tid av styrelsen. Om motionen i sådant fall inlämnats i tid för att tas med i tryckningen av årsredovisningen ska styrelsen ta med även de motioner som ej behandlats av styrelsen.

Styrelsen skall informera medlemmarna om sin möjlighet att motionera genom att 3-5 veckor innan tiden för motionstiden går ut skriftligen påminna dem om detta och i samband med detta även bifoga ett exempel på hur en motion bör vara utformad. I samband med detta ska även datum för planerad stämma anges.

Styrelsen ska genomföra utredning av inkomna motioner och undersöka bl a kostnader och andra aspekter av motionen t ex vilka fördelar respektive nackdelar förslaget kan ge för föreningen.

Dagordning

§ 12 På ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisorer och suppleant
15. val av valberedning
16. övriga i kallelsen anmälda ärenden
17. Stämmans avslutande

Röstning

§ 13 På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

Ombud och biträde

§ 14 En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombudet skall medha skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall medtas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ett ombud får bara företräda en medlem.

En medlem får endast medföra ett ombud på föreningsstämman. Biträde är t ex någon som har goda sakkunskaper inom området som ska behandlas på stämman och kan ge råd för hur medlemmen ska rösta i för de viktiga frågeställningar. Som biträde till medlem kan juridiskt ombud eller någon annan närstående person till medlemmen väljas.

Beslut vid stämma

§15 Väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark är alltid en stämmofråga (9:15 BrL). Se även 9:13 och 9:16 BrL samt 7:9 FL för beslut som ska tas på föreningsstämma. Det finns i princip inga frågor inom föreningen som inte stämman kan ta beslut om (såtillvida det inte uttryckligen står i stadgarna att annan än stämman ska ta beslut i specifika frågor), även om vissa frågor av praktiska skäl normalt beslutas om av styrelsen.

Valberedningens syfte och dess arbetsuppgifter

§ 16 Valberedningen är medlemmarnas viktigaste instrument för att skapa och bibehålla en fungerande styrelse som på ett kvalificerat och tryggt sätt kan hantera föreningens verksamhet framöver.

Valberedningen ska arbeta på uppdrag av föreningens ägare dvs. medlemmarna. Styrelsen har därför inget mandat att lägga sig i valberedningens arbete.

Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning som ska arbeta med rekrytering av tillträdande styrelseledamöter, för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen ska föreslå ledamöter till följande poster inom verksamheten och presentera dem på årsstämman:

- Styrelsen och suppleanter till styrelsen
- Revisorer och suppleanter till revisorer
- Valberedning för nästkommande verksamhetsår

Valberedningen ska regelbundet hålla kontakt med styrelsens ledamöter och minst en gång per år träffas och diskutera hur arbetet fortskrider. Om valberedningen misstänker att styrelsearbetet inte fungerar som det ska, är den skyldig att detaljerat och skriftligen informera medlemmarna om detta.

Styrelse

§ 17 Styrelsen består av lägst fem och högst åtta ledamöter med högst fyra suppleanter.

Styrelseledamoterna och suppleanter väljs på föreningsstämman.

Endast en medlem från varje bostadsrätt kan ingå i styrelsen.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Arvoden och ersättningar för styrelse, revisorer och valberedning bestäms under punkten för detta i dagordningen på årsstämman. Inga andra arvoden eller ersättningar får under året utgå än de som beslutats och protokollförts på föregående stämma. Alla utbetalningar av arvoden och ersättningar ska av styrelsen tydligt redovisas i årsredovisningen. Arvodet skall uppges i SEK och inte i t.ex. antal basbelopp.

Konstituering och firmateckning

§ 18 Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser även ansvariga för information, trivsel och den tekniska- och ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen utser minst fyra personer inom styrelsen, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Styrelsens syfte

§ 19 Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi, drift och underhåll av fastigheten, medlemsinformation samt andra angelägenheter sköts på ett förtroendeingivande, omsorgsfullt och professionellt sätt. Med ett tydligt fokus på att skapa största möjliga boendekvalitet för föreningens medlemmar till lägsta möjliga kostnad.

Styrelsen ska verka för öppenhet i föreningens verksamhet och löpande informera medlemmarna om allt av vikt som sker i verksamheten samt i frågor av betydelse för hyresgästerna, även informera dessa.

Styrelsen ska eftersträva att uppmuntra högsta möjliga deltagande på föreningens stämma.

Styrelsens ansvar och jäv

§ 20 Styrelsen har ett solidariskt ansvar och ska därför teckna en ansvarsförsäkring. Enskild styrelseledamot kan vid beslut i viss fråga, be att i protokollet få inskrivet att

denne inte stödjer det beslut som styrelsen fattat (reserverar sig mot beslutet) och undgår därigenom ansvarsskyldighet.

Reservationer ska redovisas i årsredovisningen.

Enskilda ledamöter och suppleanter har skyldighet att utan dröjsmål till revisorerna rapportera om misstänkta oegentligheter i styrelsen eller om någon missköter sina uppgifter som förtroendevald. Revisorerna avgör sedan om det är av sådan art att även medlemmarna ska informeras och om kallelse till extra stämma och nyval av styrelse ska ske.

Enskilda ledamöter eller ledamöter i grupp får inte rösta i frågor där de själva eller deras närstående kan komma att gynnas av beslutet. Styrelsens beslut ska alltid leda till att skapa största möjliga boendekvalitet/värde för medlemmarna, enligt 2 §.

Vid en jävssituation ska det framgå av protokollet att den jävige ej var närvarande vid föredragning och beslut och ej deltog i beslut.

Beslutförhet

§ 21 Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs att 75% av ledamoterna är eniga för giltigt beslut.

§ 22 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 31.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Avgifter till föreningen

§ 23 Insats, andelstal och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som löper på lägenheten av föreningens kostnader samt amorteringar. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

§ 24 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för

andrahandsupplåtelse. Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 5% och pantsättningsavgiften till högst 3 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Underhållsplan

§ 25 Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens mark och fastigheter och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa tillräckliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall när så bedöms lämpligt se till att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och enlighet med föreningens underhållsplan.

Det över- eller underskott som kan uppstå för föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Förutsättningen för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att fästa ytskiktet på ett fackmässigt sätt
- fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- icke bärande innerväggar, stuckatur
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin, el- och

vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning

- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningsslistor, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning, samt i enlighet med föreningens policy gällande dörrens utseende.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar
- ledningar för avlopp, gas, och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledningarna
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
- eldstäder och braskaminer
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkten/första uttag i lägenheten
- elektrisk golvvärme; nyinstallation kräver styrelsens tillstånd
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet
- egna installationer

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår förråd eller annat lägenhetskomplement i upplåtelsen har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av mark/uteplats som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har utöver detta underhållsansvar för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

Störningar i boendet

§ 27 När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för deras hälsa eller annars försämra deras boendemiljö, att det inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför fastigheten och rätta sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen skriftligen meddelat alla medlemmar.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren en skriftlig tillsägelse att denne ser till att störningarna omedelbart upphör.

§ 28 Bostadsrättsinnehavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 29 Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot en bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 30 Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. 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.

Juridisk person

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Förverkande av bostadsrätt

§ 31 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas, bl.a.;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet.

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.

3. om bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andrahand.

4. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer eller husdjur som är till men för föreningen eller medlem.

5. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

6. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

7. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, på annat sätt vanvårdar eller åsidosätter sina skyldigheter.

8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde inom rimlig tid till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.

9. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse för föreningen.

En uppsägning ska vara skriftlig och skickad i rekommenderat brev.

Upplösning

§ 32 Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Övrigt

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