

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Väderkvarnen

Antagna den 20 maj 2019

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Väderkvarnen.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Fysiska personer, men ej juridiska personer, kan vara medlemmar i föreningen och därmed bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

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

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post under förutsättning att de lagstadgade formkraven för detta är uppfyllda.

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

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman 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.

§ 7 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.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelse och förvaltare har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 9 Revisor

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.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till

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

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.

För lägenhet med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. För lägenhet med fransk dörr eller utgång mot gård får den vara förhöjd med högst 0,5 % samt för lägenhet med terrass med högst 6 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

§ 11 Övriga avgifter

Upplåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp, överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Upplåts en lägenhet i andrahand får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande 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.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskikt på ett fackmässigt sätt, tätskikt i våtutrymmen samt icke bärande innerväggar i sin helhet
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga delar av lägenheten, inklusive vattenburen handdukstork men ej övriga radiatorer
- glas och persienner i fönster/fönsterdörrar samt beslag och lås (med tillhörande nycklar) på insidan av dessa
- lägenhetens entré- och innerdörrar samt till entrédörr tillhörande beslag och lås (med tillhörande nycklar)
- ledningar och övriga installationer för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.

Fönster och dörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens/fönsterdörrarnas bågar och karmar, men inte för målning av övriga delar av fönster/fönsterdörrar. För lägenhets entrédörr svarar bostadsrättshavaren för allt underhåll utom målning av utsidan.

Utförandet av entrédörrs utsida måste exakt följa det av föreningen fastställda avseende färg, utformning, beslag och skyltning etc.

Ventilationskanaler och radiatorer

För ventilationskanaler och ventilationsdon svarar bostadsrättshavaren för målning, men inte för annat underhåll. För vattenburen handdukstork har bostadsrättshavaren hela ansvaret. För övriga radiatorer och för värmeledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Stammar

Bostadsrättshavaren svarar inte för underhåll av de ledningar/kanaler (så kallade stammar) för avlopp, värme, elektricitet, vatten, informationsöverföring (t.ex. fiber) och ventilation samt rökkanaler som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än den aktuella lägenheten eller där dessa befinner sig utanför den aktuella lägenheten. I fråga om ledning och utrustning för elektricitet så svarar föreningen fram till lägenhetens el-central, men ej för själva centralen och i fråga om rökkanal för kanalen fram till eldstaden, men ej för själva eldstaden. För fiber svarar föreningen till och med fiberuttaget.

Brand- och vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller 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.

Balkonger/terrasser

Är lägenheten försedd med balkong/terrass åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren ansvarar däremot inte för husets underhåll avseende balkong/terrass på annat sätt än genom att till föreningen betala en förhöjd avgift. Bostadsrättshavaren ansvarar dock för underhåll av egen utrustning inklusive lös trätrall (gäller ej träkonstruktioner på plan 1).

Skyldighet att anmäla fel och brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadga eller enligt lag.

Utökat föreningsåtagande vid mer omfattande underhåll eller ombyggnader

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.

Skyldigheter i samband med egna åtgärder i lägenhet

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt och enligt gällande normer och branschregler. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar och beslut som styrelsen meddelar avseende förändringar, tekniska installationer och utförande. Generellt gäller att ingrepp aldrig får leda till någon försämring av ljudisolering eller brandskydd till intilliggande lägenheter/brandceller. Många åtgärder i lägenheten kräver styrelsens godkännande. I de fall ingrepp är bygglov- eller anmälningspliktiga ska även startbesked från Stadsbyggnadskontoret erhållas innan arbeten får påbörjas.

Förbindande att följa trivsel- och ordningsregler

Bostadsrättshavaren är utöver dessa stadgar även förbunden att följa vad som anges i föreningens trivsel- och ordningsregler.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme 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.

§ 16 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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