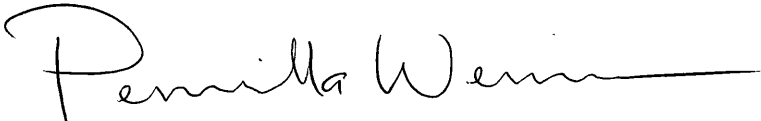




Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

2013-12-03



Pernilla Wennman

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bullaren i Stockholm

2013073101001

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bullaren i Stockholm

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

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

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

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

§ 5

Fråga om anta medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

§ 6

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som företrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

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

§ 7

För den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadsrättslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna en årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 9

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

Kallelse utfärdas genom ett anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska alltid skickas till varje medlems kända postadress om

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma ska behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

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

§ 10

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet
5. Fråga om stämman blivit behörigen kallad
6. Fastsällande av dagordningen
7. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse

8. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
 - b) dispositioner angående föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet för styrelsen
9. Fastställande av arvoden till styrelse och revisorer
10. Val av
 - a) styrelseledamöter och suppleanter
 - b) revisor och suppleant
 - c) valberedning
11. Annat ärende som ska tas upp på föreningsstämman ska enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadga.

Röstning

§ 11

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar 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. Ombud ska visa upp skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det den utfärdades. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Styrelse

§ 12

Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmatecknare

§ 13

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Beslutsförhet

§ 14

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 enhällighet för giltigt beslut.

§ 15

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

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 26.

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

Revisor

§ 16

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer och högst två suppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

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

Förenings ekonomi

§ 17

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

Årsavgiften för lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats 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, elektriskt ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 18

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

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten första gången upplåts.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får bostadsrättshavaren uttagas *överlåtelseavgift* med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får bostadsrättshavaren ta ut *pantsättningsavgift* med högst 1 % av basbeloppet.

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

§ 19

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.

§ 20

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Bostadsrättshavarens ansvar

§ 21

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavarens 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 bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 29 om förändring av lägenhet. 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 anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för 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; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister 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, med undantag för huvudkran för inkommande vatten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- 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 överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme,
- 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 i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhåll- 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 balkongsfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

Bostadsföreningen 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 ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret 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.

§ 22

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 21 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma

och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

§ 23

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

§ 24

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

§ 25

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten utföra åtgärd som innefattar någon väsentlig förändring av lägenheten, t ex ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, elektriska installationer, eller annan förändring av lägenheten.

Väsentliga förändringar (se ovan) ska utföras på ett fackmannamässigt sätt och av certifierade/auktoriserade hantverkare. Vid ansökan om sådana åtgärder ska namn och organisationsnummer/personnummer på företaget som ska anlitas bifogas ansökan.

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 annan medlem.

§ 26

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna begäran om ändring om inte denna medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Upplösning av föreningen

§ 27

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

Stadgarna antagna vid föreningsstämma den 4 oktober 2006. Ändring av § 25 antogs vid föreningsstämman 21 maj 2012 och 21 maj 2013.