

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Parkslingan

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-29 samt vid en extra föreningsstämma 2017-10-25.

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Parkslingan. Föreningens organisationsnummer är 769623-1823.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

§ 3

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

Avgifter

§ 5

Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande in- och utbetalningar samt avsättning till fonder.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, elektrisk ström (hushållsel), sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för

rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje lägenhet skall beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt kan av ny bostadsrättshavare (köparen) uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt kan av bostadsrättshavare uttagas pantsättningsavgift med 1,0 % av prisbasbeloppet.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§ 6

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de ordningsregler som styrelsen meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av:

- någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
- någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

§ 7

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Till de inre räknas också mark i anslutning till lägenheten avsedd att användas som komplement till lägenheten och som omfattas av bostadrättsupplåtelsen.

Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för utrustning och funktioner i lägenheten omfattar följande:

- ytskikt på väggar, golv och tak samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, 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, till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utvändiga delar av fönster/fönsterdörr,
- inredning och utrustning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten, synliga ledningar för vatten och avlopp inom lägenheten som betjänar endast den aktuella lägenheten,
- anordningar för informationsöverföring inom lägenheten som betjänar endast den aktuella lägenheten,
- tjänstefördelare för bredband, IP-TV respektive telefoni samt TV-box inklusive tillbehör såsom kablage och fjärrkontroll. Underlåtenhet att lämna kvar lägenhetens utrustningar vid utflyttning innebär fullt ersättningsansvar för samtliga kostnader förenade med återanskaffning av saknad utrustning,
- elcentral och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer,
- elektriska radiatorer,
- brandvarnare,
- målning av anordningar för värme och ventilation.

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom:

- ytskikt samt underliggande tätskikt på golv och väggar, samt underliggande skikt som krävs för att anbringa tätskikt på ett fackmannamässigt sätt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporcelain,
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning och anslutningskopplingar på vattenledning

Bostadsrättshavaren svarar för balkonggolvens ytskikt fram till och med tätskikt och insidan av sidopartier och fronter. För uteplats svarar bostadsrättshavaren för plattsättning.

För förråd som hör till lägenheten ska bostadsrättshavaren svara för sundhet, ordning och skick i utrymmet och rätta sig efter bostadsrättsföreningens regler om vad som får förvaras i utrymmet.

§ 8

Bostadsrättsföreningen ansvarar för underhåll och reparationer av ledningar för uppvärmning och för ventilationskanaler, ventilationsdon, värmeledningar och vattenfyllda radiatorer som föreningen försett lägenheten med.

Föreningen ansvarar för till lägenheten inkommande ledning för el och för informationsöverföring.

Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för vatten och avlopp som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Detsamma gäller för avloppsbrunn i golv.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som föreningen svarar för enligt ovan.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sägs bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad.

§ 9

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 10

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

Ansvaret för bostadsrättens förpliktelser övergår till köparen efter att medlemskap blivit beviljat. Här ingår även ersättningar för rörliga kostnader enligt § 5 som föreningen debiterar i efterhand.

§ 11

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten.

Bostadsrättshavare får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, 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 eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

§ 12

Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande skall han ansöka hos styrelsen om tillstånd för det. Styrelsen skall lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

Styrelsens tillstånd till upplåtelse i andra hand krävs inte om juridisk person är bostadsrättshavare och upplåtelse som permanentbostad sker till ägare av den juridiska personen eller anställd hos denna eller närstående person till dessa. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen med uppgift om till vem upplåtelsen skett.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt kan av bostadsrättshavare uttagas årlig avgift med belopp motsvarande 10 % av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Styrelse

§ 13

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en eller högst tre suppleanter. Vid val av flera suppleanter skall anges i vilken ordning dessa skall inträda.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för en period om högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem i föreningen. Den som är i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken eller är underkastad näringsförbud kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

§ 14

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan besluta att två styrelseledamöter i förening kan teckna bostadsrättsföreningens firma.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 2 andra stycket, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

§ 15

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om väsentliga till-, ny- eller ombyggnader av sådan egendom.

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

§ 16

Styrelsen ansvarar för planering och genomförande av underhåll i föreningens fastigheter och ska årligen budgetera och genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet. Styrelsen skall tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Underhållsplanen ska uppdateras regelbundet.

Valberedning

§ 17

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning för en mandattid fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen skall bestå av minst två ledamöter. En av ledamöterna ska utses av föreningsstämman till att vara sammankallande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen får inhämta de upplysningar som krävs för att säkerställa att föreslagna personer är valbara enligt § 14.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.

Räkenskapsår

§ 18

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Minst fem veckor före ordinarie föreningsstämma, dock senast före april månads utgång varje år, skall styrelsen till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

Revisorer

§ 19

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter.

Revisor och i förekommande revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 20

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma, dock senast 31 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 21

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§ 22

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före februari månads utgång, eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma, för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 23

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordföranden skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och övriga stämموvalda personer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 22
18. Stämmans avslutande.

§ 24

Stämmordföranden ska se till att protokoll förs. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet.
2. Stämmans beslut skall föras in i protokollet.
3. Om omröstning har skett skall resultatet anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokoll skall förvaras betryggande.

§ 25

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt § 23 punkt 1 - 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 26

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor för stämman. Kallelse till extra

föreningsstämma som ska behandla ändring i stadgarna ska utfärdas senast två veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 27

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet skall förete fullmakt i original och får företräda endast en medlem.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, eller annan närstående får vara biträde.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Fonder

§ 28

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp enligt underhållsplan.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 29

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

§ 30

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614) samt lagen om ekonomiska föreningar (1987:667).