

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Järnheden i Stockholm,
organisationsnummer 702001-0521.

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Järnheden.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

§ 5

Fråga om att anta en medlem, fysisk person, avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att ansökan om medlemskap inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 6

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

Avgifter

§ 7

För bostadsrätten utgående insats (grundavgift), andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i 9 kap. 16 § p1 och p1a och p18a bostadsrättslagen (1991:614). Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslut om ändring av andelstal fattas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för föreningens verksamhet, samt för de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal, erläggs månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nytta för lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning erhålles. Dessutom utgår påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och andrahandsupplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar för att överlåtelseavgiften betalas. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av vid tidpunkten gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet i andrahand under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s k yttre fond skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall överföras till dispositionsfonden.

Styrelse och revisorer

§ 9

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma för en period av två år. Valbar är endast person som är bosatt i en av föreningens fastigheter.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträde överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening som vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, fordras enighet om besluten för giltighet.

§ 11

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en person som styrelsen utsett för detta.

§ 12

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock in-teckna och belåna sådan egendom.

§ 13

Det åligger styrelsen bland annat:

att avge årsredovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året, förvaltningsberättelse, samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året, resultaträkning, och för ställningen vid räkenskapsårets utgång, balansräkning, att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret, att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga

besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna

räkenskapsåret samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna samt

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

§ 14

Två revisorer samt två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 15

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året under maj månad. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det.

Styrelsen ska också utlysa en extra föreningsstämma då det hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en

tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I begäran ska ärende anges och kallelse ska ske inom fjorton dagar från den dag sådan begäran inkom.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse ska även skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om föreningen ska behandla ärende som anges i 7 kap 20§ i lagen om ekonomiska föreningar (2016:108).

Kallelse får i sådana fall även ske med elektroniska hjälpmedel.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före, både för ordinarie stämma som för extra stämma.

§ 16

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska

mars.

§ 17

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd.
- b) Stämmans öppnande, godkännande av dagordningen.
- c) Val av ordföranden vid stämman.
- d) Val av protokollförare vid stämman.
- e) Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller förlust.
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- l) Fråga om arvoden.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisorer och suppleanter.
- o) Val av valberedning.
- p) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.
- q) Stämmans avslutande.

På extra stämma ska förekomma endast punkterna a – f ovan, samt de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 18

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

§ 19

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de emellertid tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make eller sambo.

Ombud ska förete skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt i original. Fullmakt är giltig högst ett år.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§§ i bostadsrättslagen (1991:614).

§ 20

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats (grundavgift) och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även denna anges.

§ 21

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Bestyrkt kopia/avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 22

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen.

Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 23

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivits i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av äkta makar eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

Medlemskap i föreningen får vägras om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

§ 24

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 25

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för lägenhetens:

- Väggar, golv och tak.
- Inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten.
- Ifråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- Golvbrunnar, rensning av golvbrunnar och vattenlås, eldstäder, rökgångar, innerdörrar och ytskikt på ytterdörrars insida.
- Glas och bågar i fönster och glas i balkongdörr.
- Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, åligger det bostadsrättshavaren att svara för underhållning och

snöskottning.

Föreningen svarar för:

- Radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el. Ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.
- Målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.
- Reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans räkning.

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 bort iaktta.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand- eller rörledningsskada.

§ 27

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s k tilläggsförsäkring (bostadsrättstillägg).

§ 28

Bostadsrättshavare får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§ 29

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den 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.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 30

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 31

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Avgift kan tas ut enligt § 7.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får denne upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd kan begränsas till viss tid och förses med villkor.

§ 32

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 33

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Förverkandeanledningar

§ 34

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen

betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen.

2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med 32 och 33 §§.
4. Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 29 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 30 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet, får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Medlems- och lägenhetsförteckning

§ 35

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens

lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) och har därmed rätt att behandla för förteckningarna nödvändiga personuppgifter.

Övriga bestämmelser

§ 36

Föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § i bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§37

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.