

Bilaga 2

Beslutade stadgar vid stämma nr 2, extra föreningsstämma 2023-11-23

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BANANEN NR 3

Organisationsnummer: 716417-6864

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Företagsnamn, ändamål och säte	1
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt	1
Insats och avgifter mm	1
Styrelsen	2
Räkenskaper och revision	2
Föreningsstämma	3
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	4
Underhållsplan och fonder	6
Upplösning, likvidation mm	7
Övrigt	7



NAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**1 § Föreningens företagsnamn**

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Bananen nr 3.

2 § Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**4 § Överlåtelse av bostadsrätt**

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits som medlem i föreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen, om inte annat följer av lag.

5 § Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av lag. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen, överlåtelseavtalet ska bifogas och ska i övrigt ske på sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

INSATS, AVGIFTER MM**6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**

Styrelsen fastställer insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift för varje bostadsrätt. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

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

Årsavgiften för en bostadsrätt beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma. Årsavgiften betalas på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk ström kan beräknas efter förbrukning eller yta. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas till lika belopp per lägenhet.

7 § Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift vid upplåtelse av lägenheten i andra hand. Avgifternas storlek fastställs av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till ett belopp motsvarande högst 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgiften får uppgå till ett belopp motsvarande högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgiften vid upplåtelse av lägenheten i andra hand får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna ska 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 lag om ersättning för inkassokostnader.

STYRELSEN

8 § Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter med högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga förändringar av föreningens hus, såsom väsentlig ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

9 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två av styrelseledamöterna i förening.

10 § Lägenhetsregister

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsföreteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

11 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

12 § Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses 1 till 2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Till revisor och revisorssuppleant kan även ett registrerat revisionsbolag utses.

Revisorerna ska avge revisionsberättelsen till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

13 § Arsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Styrelsen ska senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

FÖRENINGSTÄMMA

14 § Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen tidigast i mars och senast före maj månads utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. stämmans öppnande och val av ordförande vid föreningsstämman
2. fastställande av röstlängden
3. val av protokollförare och justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. föredragning av 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. beslut 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. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
15. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag eller föreningens stadgar.

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska anmäla detta skriftligen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

15 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

16 § Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före både ordinarie- och extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom att anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet och genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

17 § Medlems röst, röstmajoritet, mm

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, underskriven och 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, får vara biträde eller ombud.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Protokoll från föreningsstämma ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

18 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd, eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättshavaren får ej rymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- (a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- (b) icke bärande innervägg,
- (c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätninglist samt all målning med undantag för målning av utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr. Motvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel, (*föreningen ansvarar för utbyte av fönster samt balkong- eller altandörr, se nedan*),

- 2023122106084
- (d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrrens utsida, (föreningen ansvarar för utbyte av ytterdörr, se nedan),
 - (e) innerdörr och säkerhetsgrind,
 - (f) lister, foder, stuckaturer,
 - (g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
 - (h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - (i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
 - (j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - (k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
 - (l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
 - (m) eldstad och kakelugn,
 - (n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
 - (o) brandvarnare, och
 - (p) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat yttskikt än det ursprungliga.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf eller utför en åtgärd i strid med 19 § så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

- (a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- (b) vårdslöshet eller försummelse 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.

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

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenlednings-skada i tillämpliga delar.

Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föreningen

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- (a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- (b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdön,
- (c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp,
- (d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr,
- (e) vattenburen handdukstork,
- (f) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn), och
- (g) ventilationskanal och ventilationsdön samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt tredje stycket ovan i denna bestämmelse. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

19 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid styrelsens tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

20 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Tidsbegränsat tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

21 § Förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med lagbestämmelser förverkas.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FONDER

22 § Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.

23 § Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

24 § Upplösning av föreningen

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

ÖVRIGT

25 § Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmor den 29 maj 2023 och den 23 november 2023

intygar undertecknade styrelseledamöter.

.....

.....

.....

