

## **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Eldaren 13, Stockholm**

Antagna vid föreningsstämmor 2018-10-20 och 2018-11-28

### **§ 1 Föreningsnamn**

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Eldaren 13.

### **§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **§ 3 Föreningens säte**

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

### **§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 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**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas under tidsperioden 1 mars till 30 juni.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till alla föreningsstämmor ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämma. Övriga ärenden som enskild medlem vill anmäla till den ordinarie stämman skall inkomma skriftligen till styrelsen senast den 31 januari.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via epost.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev med posten eller via e-post.

### **§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande 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. beslut om antalet revisorer som skall väljas
12. val av styrelseordförande
13. val av övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
14. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. val av valberedning
16. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## **§ 7 Medlemskap**

Medlemskap i Föreningen kan endast erhållas av fysiska personer om inte annat framgår av lag eller förordning. Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen. Medlemskap kan endast beviljas innehavare av en bostadsrätt upplåten av föreningen.

## **§ 8 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. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning medan i andra frågor gäller den mening som ordföranden biträder.

## **§ 9 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst 7 styrelseledamöter med högst 7 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen av föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§ 10 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. Minst en ordinarie revisor skall hämtas utanför föreningen.

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

## **§ 11 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 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, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

## **§ 12 Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

## **§ 13 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.

## **§ 14 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 § 13. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

## **§ 15 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 reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

R = reparation  
 U = underhåll  
 M = målning

	Bostadsrättsinnehavare	Föreningen
rummets väggar, golv och tak	R, U, M	
inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten inklusive tätskikt i våtutrymmen och tätning mot golvbrunn etc	R, U, M	
glas i fönster och dörrar	R, U	
innersidor av fönstrens bågar och karmar	M	R, U
fönster i övrigt		R, U, M
lägenhetens innerdörrar och insidan på lägenhetens ytterdörrar	R, U, M	
yttersidan på lägenhetens ytterdörrar	R, U	M
avlopp i vägg och golv, vattenburen värme, elektricitet fram till och med säkringstavla, ventilation och vatten och varmvattencirkulation från vägg, golv eller tak fram till och med avstängningsventil	(M)	R, U
Anslutningsledningar för avlopp från disk-, tvättmaskiner, tvättställ och diskbänkar etc fram till avloppsstam, elektricitet efter säkringstavla, vatten efter avstängningsventil mot ledningar som förser mer än en lägenhet och köksspjäll/-fläkt eller liknande anordning	R, U, M Omfattar även rensning av avlopp fram till avloppsstam	

Bostadsrättsinnehavare ansvarar även för eventuellt utbyte av lägenhetsdörr. I sådana fall skall ny dörr ha samma utseende som den gamla. 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.

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.

### **§ 16 Föreningsstämmoprotokoll**

Justerat protokoll från föreningsstämma skall finnas tillgängligt för föreningens medlemmar senast tre veckor efter stämman.

### **§ 17 Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen gett sitt samtycke, såvida ej annat följer av bostadsrättslagen.

### **§ 18 Förändring i lägenhet**

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

### **§ 19 Upplösning av föreningen**

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