Registrerades av Bolagsverket
2019-03-12 11:02
R108908/19

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen TORSBORG

Antagna vid föreningsstämma 2 februari 2018 och 22 april 2018

§ 1 Firma och ändamål
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Torsborg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

§ 2 Medlemskap
Till medlem i föreningen kan antas myndig fysisk person eller juridisk person, som förvärvat andel i föreningen. Ansökan om medlemskap skall skriftligen inges till styrelsen och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

Denne får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten först sedan han har antagits till medlem i föreningen.

Styrelsen skall snarast pröva varje ansökan om medlemskap.

Styrelsen kan förvägra medlemskap om sådant kan medföra nackdel för föreningen; såsom att sökanden ej kan förväntas fullgöra sina skyldigheter gentemot föreningen eller att det kan antas att denne för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

En juridisk person som har förvärvat andel får vägras inträde i föreningen.

Make, sambo och bröstarvinge har dock rätt till inträde som medlem utan föregående prövning av styrelsen.

§ 3 Överlåtelse
Varje överlåtelse av andel skall anmälas till styrelsen, varvid kopia av fångeshandlingen (t.ex. köpekontrakt eller gåvobrev) skall bifogas.

Om förvärvaren ej är medlem i föreningen skall denne omedelbart hos styrelsen ansöka om medlemskap i enlighet med §2.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

§ 4 Insats och avgifter till föreningen
Med insats menas medlems andel i föreningens inbetalda bundna egna kapital.

Lägenheternas andelstal fastställs av föreningsstämma och framgår av bilaga 1.

Medlem är skyldig att genom erläggande av årsavgift ansvara för täckande av alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom amortering och årliga kostnader för fastigheten. Årsavgiften skall utgå i förhållande till varje lägenhets andelstal. Årsavgiften fastställes av styrelsen.

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen

rätt att utöver insatsen uttaga ett belopp, benämnt upplåtelseavgift, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats. Beloppet fastställs av styrelsen.

Om andel med tillhörande lägenhet försäljes har föreningen rätt att, efter beslut i styrelsen, från köparen uttaga avgift som tillkommer föreningen för den administration som är förenad med en överlåtelse. Sådan överlåtelseavgift får högst uppgå till 2,5% av det vid tidpunkten för ansökan om medlemskap gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Om andel med tillhörande lägenhet pantsättes har föreningen rätt att, efter beslut i styrelsen, från medlemmen uttaga avgift som tillkommer föreningen för den administration som är förenad med pantsättning. Sådan pantsättningsavgift får högst uppgå till 1% av det vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Avgifterna skall 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 förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 5 Ansvaret för lägenhetens begagnande
Medlem 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. Medlem skall rätta sig efter föreningens fastställda ordningsregler.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas 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.

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

§ 6 Underhåll
Medlem skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen, såsom vinds- och källarförråd, i gott skick. Föreningen svarar för fastighetens skick i övrigt.

Till lägenhetens inre räknas:

a) ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte stuckaturer och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt,
b) icke bärande innerväggar,
c) ytter- och innerdörrar, säkerhetsgrind samt fönster med tillbehör enligt följande: glas, spröjs, båge och persienn, även tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, handtag, lås med nyckel, beslag, gångjärn, ringanordning, m m samt ytbehandling, dock ej målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar,
d) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis och tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin

jämte badkar, duschkabin och dylikt,
e) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, elektricitet, tele och data till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
f) anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler och armatur för vatten exempelvis kranar, blandare, duschanordning, inklusive packningar, golvbrunnar inklusive tätskiktets anslutning till dessa, samt ventilationsdon.
g) rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
h) målning av radiatorer och värmeledning,
i) golvvärme och handdukstork, om dessa inte är del av fastighetens värmeförsörjning,
j) säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
k) eldstäder, inklusive anslutning till rökgångar
l) köksfläkt jämte kåpa och ventilationsdon, dock gäller att om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren endast för armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
m) brandvarnare, som skall finnas monterad i lägenheten,
n) all maskinell utrustning och egna installationer.

Är medlemslägenheten försedd med balkong, altan, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall medlemmen svara för renhållning, snöskottning och skötsel därav.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning 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.

Medlemmen svarar för reparation och sanering på grund av brand- eller vattenledningsskada och ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Bostadsrättshavaren bör snarast till förening anmäla fel och brister på sådant som föreningen ansvarar.

Medlem är skyldig att ha giltig hemförsäkring innefattande bostadsrättstillägg.

§ 7 Föreningens rätt till tillträde till lägenheten
Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

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.

Om bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om medlem inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

§ 8 Regler beträffande ombyggnad
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten göra ingrepp i byggnadskonstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Som väsentlig förändring räknas bl. a. alltid förändring som kräver byggnadslov.
En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.
Besiktning av väsentlig förändring skall göras av besiktningsman, som godkänts av styrelsen, och skriftligt protokoll skall tillställas föreningen.

Medlem svarar för erforderliga myndighetstillstånd och besiktningskostnader.

§ 9 Upplåtelse i andra hand
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt tillstånd. Tillståndet skall tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Innan upplåtelse kan godkännas skall kopia av hyresavtalet ges in till styrelsen. Styrelsen har rätt att justera årsavgiften med hänsyn till administrativa merkostnader.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand ansvarar för att hyresgästen i tillämpliga delar fullgör de skyldigheter som enligt dessa stadgar åligger medlemmen själv.

§ 10 Lägenhetens användning
Medlem får inte använda lägenheten för sådan verksamhet som kan verka störande för sundhet och trivsel i huset. Hotell-, pensionats-, handels- eller annan dylik rörelse får inte bedrivas inom fastigheten. I gemensamma utrymmen får ej förvaras eller uppställas tillhörigheter, som kan inverka menligt för de i huset boendes trevnad eller hälsa eller som kan medföra brandfara, ej heller andra tillhörigheter utan styrelsens medgivande.

§ 11 Förverkande av nyttjanderätten
Medlem kan av styrelsen uteslutas ur föreningen och nyttjanderätten till lägenheten förklaras förverkad.

Utöver de förverkandegrunder som anges i gällande bostadsrättslag kan bostadsrättshavaren komma att uteslutas ur föreningen och nyttjanderätten till lägenheten förklaras förverkad om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick, allvarligt bryter mot dessa stadgar eller de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att efter tillsägelse utan dröjsmål vidta rättelse.

§ 12 Tvångsförsäljning
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av förverkande skall bostadsrätten tvångsförsäljas.

Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Härvid har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 13 Styrelse
Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen, som skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter, väljs vid ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess att nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsen konstituerar sig själv.

Avgående styrelse skall för den tillträdande styrelsen redogöra för de omständigheter, vilka befinnes relevanta, överlämna räkenskaper i vederbörligt skick, samt i övrigt i allt väsentligt verka för att den nya styrelsen blir väl insatt i sina uppgifter.

Styrelsen är beslutför 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. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen sammanträder på kallelse av ordföranden så ofta omständigheterna påkallar det. Vid sammanträden skall föras protokoll, som skall justeras.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt budget för kommande räkenskapsår.

Styrelsen får besluta om upptagande av lån och pantsättning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 14 Firmateckning
Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i

förening.

§ 15 Revisorer
Minst en och högst två revisorer jämte minst en och högst två suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 16 Räkenskapsår och revision
Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår.

Styrelsen skall tillse att årsredovisning föreligger färdiga för revisorerna senast 15 mars. Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter skall granskas av revisorerna. Revisionsberättelsen ska lämnas till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Redovisningshandlingar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman på vilken de skall förekomma till behandling.

§ 17 Valberedning
Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval.

§ 18 Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före april månads utgång. Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1) Stämmans öppnande
2) Fastställande av dagordning
3) Val av ordförande vid stämman
4) Val av protokollförare
5) Val av två justeringsmän
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 beviljande av ansvarsfrihet
13)Genomgång av budget för nästkommande år
14)Arvoden åt styrelse och revisorer
15)Val av styrelseledamöter och suppleanter
16)Val av revisorer och suppleanter
17)Val av valberedning
18) Inkomna motioner
19)Övriga ärenden
20) Stämmans avslutande

Vid föreningsstämma skall föras protokoll, som skall justeras av justeringsmännen och ordföranden vid stämman. Kopia av protokollet skall tillställas varje medlem senast tre veckor efter stämman.

Extra stämma skall hållas när styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar skriftligen påkallar det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidgast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman, genom utdelning eller genom postbefordran. Kallelse skall innehålla meddelande om förekommande ärenden. På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1) - 7) och 20) ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna skriftligen genom utsändande per post, utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen senast 14 dagar före stämman.

§ 19 Rösträtt vid föreningsstämma
Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller flera andelar. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem äger rätt att genom skriftlig fullmakt överlåta sin rösträtt på make, sambo eller annan medlem, samt till myndigt barn, förälder eller annan närstående. Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som inte till fullo inbetalat förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämma. Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande. Omröstningen är öppen om inte närvarande och röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

§ 20 Beslut som kräver kvalificerad majoritet
Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning skall för att vara giltigt ha biträtts av samtliga röstberättigade medlemmar, eller av minst tre fjärdedelar av de röstande på två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie.

Beslut om ändring eller tillägg till stadgarna skall för att vara giltigt ha biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande på två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid medlemmens avgång ur föreningen eller vid föreningens upplösning inskränkes, erfordras att beslutet vid den sista stämman biträtts av samtliga röstande.

För beslutsmässighet i frågor som kräver kvalificerad majoritet fordras att minst två tredjedelar av medlemmarna personligen eller genom ombud är närvarande vid stämman.

§ 21 Reservering
Förutom löpande underhåll av omkostnadskaraktär skall varje år göras reservering (avskrivning) för framtida större renoveringar av fastigheten, såsom tak, fasad, dörrar och fönster, stammar m.m. Reservering skall göras årligen med en procentsats som avspeglar renoveringens förväntade livslängd. Underhållsplan omfattande planerade och förutsedda större underhållsarbeten skall hållas.

Om tidigare renoveringar ej kan härledas till tidpunkt eller belopp har styrelsen att i sitt budget- och bokslutsarbete taga fram lämpligt underlag för reserveringar.
Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig reservering i enlighet med första stycket, balanseras i ny räkning.

§ 22 Föreningens upplösning
Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas mellan medlemmarna i förhållande till deras respektive andelstal. Andelstalen framgår av bilaga till dessa stadgar.

§ 23 Kompletterande bestämmelser
I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar och eventuell annan tillämplig lagstiftning. Föreningen kan även utfärda särskilda ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.