

STADGAR
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PENNAN 24

Antagna vid extra föreningsstämmor den 12 juni och den 25 juni 2018.

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Pennan 24.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Medlemsförteckningen ska innehålla datum för en medlems inträde och utträde i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap hos styrelsen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätt överlätits till inte antas till medlem i föreningen.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte ska bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om bostadsrätten inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

INSATS & AVGIFTER

§ 3

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

För tillkommande nyttigheter som nyttjas endast av vissa medlemmar såsom extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt äntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 4

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten och övriga tillhörande utrymmen i gott skick och svara för samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad det gäller reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- icke bärande innerväggar
- invändiga glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädrings-filter och tätningsslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkongdörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- lister, foder och stuckaturer.
- vattenfyllda radiatorer.
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanaliseringar, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning.
- brandvarnare.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain.
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten.
- rensning av golvbrunn och vattenlås.

- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- kranar och avstängningsventiler.
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror.
- köksfläkt (får ej anslutas till ventilations-systemet).
- rensning av vattenlås.
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- kranar och avstängningsventiler.

I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av lägenhetens balkong.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har 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 utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

§ 5

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

§ 6

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändring i lägenheten.

Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- Göra ingrepp i bärande konstruktion.
- Företa ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten.
- Företa annan väsentlig förändring av lägenheten som exempelvis håltagning i väggar samt byte av ytterdörr.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

§ 7

Bostadsrättshavaren är skyldig att i användandet av lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt följa de ordningsföreskrifter föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt detta även iakttas av dem som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

§ 8

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenhet, när det behövs för tillsyn eller för utförande av arbete som föreningen svarar för. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Om bostadsrättshavaren inte ger föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 9

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Beviljad andrahandsuthyrning skall i förekommande fall omprövas årsvis av styrelsen.

För andrahandsuthyrningar längre än tre år skall särskilda skäl föreligga.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen förverkas och berättiga föreningen att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- bostadsrättshavaren utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i lägenheten som kan medföra men för föreningen eller annan medlem.
- bostadsrättshavaren använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda.
- bostadsrättshavaren, eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren med oskäligt dröjsmål

underrättar styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten och därigenom bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.

- lägenheten på annat sätt vanvårdas.
- bostadsrättshavaren, eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, inte bevarar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller underlåter att följa de ordningsföreskrifter föreningen meddelat.
- bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till lägenheten i samband med tillsyn eller utförande av arbete som föreningen svarar för och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- lägenheten helt, eller till väsentlig del, används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör, eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår, brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägs bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 13

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska föreningen tvångssälja bostadsrätten. Försäljningen får dock anstå till dess sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 14

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet. Till styrelseledamöter och suppleanter kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlem.

§ 15

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två av de tre personer styrelsen utser i förening.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. 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. När minsta antal ledamöter för beslutsförhet är närvarande fordrar dock ett giltigt beslut enhällighet.

§ 16

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt, inte heller riva eller bygga om sådan egendom och inte heller besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 17

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt och ska föras i nummerföljd.

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningen, förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 18

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, som inte behöver vara medlemmar, ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

§ 19

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den

föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 20

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen tidigast 1 mars och senast före maj månads utgång.

§ 21

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisor finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem angivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 22

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 31 januari eller före den senare tidpunkt styrelsen beslutar.

§ 23

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkningar
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Val av valberedning

17 Av styrelsen anmälda frågor och av medlemmar anmälda ärenden

18 Stämmans avslutande

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

§ 24

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse utfärdas personligen till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

§ 25

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.
Biträde har yttranderätt.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud kan endast annan medlem, äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen vara. Ombudet ska ha en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt.

Fullmakten är giltig högst ett år från utfärdandet.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

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.

§ 26

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 har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

§ 27

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden till nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 28

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

FONDER

§ 29

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå för föreningens verksamhet behandlas enligt föreningsstämmans beslut.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 30

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatser eller andelstal.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

§ 31

För ändring i stadgar kräver enhällighet på en föreningsstämma eller majoritetsbeslut av två på varandra följande föreningsstämmor med minst en månad emellan.

§ 32

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

§ 33

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.