

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ATELJÉHUSET 2010

(org.nr. 769619-1803)

Antagna den 7 mars 2011, reviderade den 28 november 2012, den 2 september 2013, den 17 juni 2015 och den 25 juni 2018.

1§ Föreningens namn och firmateckning

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ateljéhuset 2010.

Föreningens firma tecknas av minst två ordinarie styrelseledamöter i förening.

2§ Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande som bostadsändamål utan begränsning i tiden.

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§ Räenskapsår och årsredovisning

Föreningens räenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisningen till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

5§ Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räenskapsår.

Extra föreningsstämma får hållas för ett särskilt syfte och på begäran av revisor, en majoritet av medlemmar eller efter beslut av styrelsen.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före såväl ordinarie som extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning brev med posten eller via e-post.

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

6§ Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande.

2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Val av två justeringsmän.
5. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Fastställande av röstlängden.
7. Anmälan av nya medlemmar i föreningen.
8. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
10. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
11. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
13. Val av styrelseledamöter och eventuella 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.
17. Övriga ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller enligt motioner från medlemmar som lämnats till styrelsen senast en månad innan stämman.

7§ 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, 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. Biträde har yttranderätt. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn 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.

8§ Styrelse och styrelsens arbete

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

Styrelseledamot får vara annan än medlem i föreningen.

Ordinarie styrelseledamöter utser ordförande, kassör och sekreterare inom sig. Vice ordförande får utses. Vid konstituerande möte ska attesträtter fördelas.

För beslutsförmåga vid styrelsemöte krävs deltagande av minst två ordinarie styrelseledamöter. Protokoll ska föras vid varje styrelsemöte. Medlem har rätt att få utdrag i frågor som rör egna angelägenheter.

9§ Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två styrelsesuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

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

10§ Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Även beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, 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, yta eller per lägenhet.

11§ Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning efter beslut av styrelsen.

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 ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110), som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110), som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut med belopp som får uppgå till maximalt 10% årligen av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning. Upplåts en bostadsrätt under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

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

Avgifter och skatter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna respektive skatterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

12§ Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet 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. För det fall sådan underhållsplan inte upprättas ska årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

13§ 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 12§. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

14§ 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 reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, uteplats, balkong/terrass, förråd eller annat lägenhetskoment, som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av, samt för reparation av och på grund av, matavfallsskvarn, men inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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 bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens 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.

15§ Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, 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.

Förändring av lägenheten som inte utgör väsentlig förändring ska anmälas till styrelsen för kännedom.

16§ Uthyrning i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta hela 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 anledning att vägra samtycke. Andrahandsuthyrning får inte ske till juridisk person eller förmedlingsföretag (av typen Airbnb).

17§ Inträde i och uteslutning ur föreningen

Medlemskap i föreningen beviljas av styrelsen och anmäls på närmast kommande ordinarie föreningsstämma.

En bostadsrättshavare kan uteslutas ur föreningen och bostadsrätten förklaras förverkad om bostadsrättshavaren väsentligt åsidosätter sina skyldigheter enligt stadgarna eller tillämpliga lagar.

Styrelsens beslut om uteslutning ska skickas i rekommenderat brev till bostadsrättshavaren.

18§ Upplösning av föreningen

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

19§ Övrigt

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