

Stadgar för föreningen Fiskaren Större 6

org nr 769621-2435

§1. Föreningsnamn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fiskaren Större 6.

§2. Ändamål och verksamhet

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

§3. Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm

§4. Medlemskap i föreningen

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Fysisk person som skäligen bör godtas som bostadsrättshavare får inte vägras inträde i föreningen. Vid nästkommande överlåtelse av de tre (3) bostadsrätter som vid tidpunkten för extrastämman den 4 oktober 2020 innehas av juridisk person, får ny juridisk person, som skäligen bör godtas som bostadsrättshavare, inte vägras inträde i föreningen. Därefter upphör föreningen att anta juridisk person som medlem i föreningen. Styrelsen har rätt att neka juridisk person som medlem i föreningen om godkännande skulle innebära att föreningen blir en oäkta förening.

§5. Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari -31 december. Minst sex veckor innan ordinare föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse

§6. Kallelse till föreningsstämma

Föreningsstämma ska hållas årligen, senast före juni månads utgång. Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Medlem som önskar få ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämman ska skriftligen anmäla detta till styrelsen senast 1 april.

Kallelsen ska utfärdas genom att denna anslås på väl synlig plats i föreningens byggnad samt i den mån adress är känd via mail. Medlem ansvarar för att meddela styrelsen ny eller ändrar mailadress.

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.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas via mail.

§7. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om stämman 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 styrelsen
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
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 eventuell valberedning
14. Beslut om underhållsplan, budget och finansiering
15. Övriga i kallelsen angivna ärenden

På föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen eller annars ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening eller dessa stadgar.

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-5 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

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 uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§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, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Biträde har yttranderätt.

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

§9. Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år i taget. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda antal närmast högre tal vara ett år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening. Dock måste alltid minst en av ledamöterna vara medlem i föreningen.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§10. Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en extern auktoriserad revisor av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorn ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna givna anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

§11. Avyttring till -eller ombyggnad mm

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar såsom till eller ombyggnad av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt under förutsättning att beslut fattas vid föreningsstämma.

Styrelsen äger rätt att fatta beslut om att uppta lån och pantförskrivning av fastigheten för att bekosta underhåll av fastigheten i enlighet med den fastslagna underhållsplanen. För beslut om upptagande av lån och pantförskrivning därutöver krävs 3/4 majoritet av samtliga röstberättigade i föreningen.

§12. Insats och årsavgift

Styrelsen beslutar om ändring av årsavgiften för varje lägenhet. Ändring av insatser eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma, och kräver 3/4 majoritet.

Avgiften 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 månads eller kvartalsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads eller kvartals början om inte styrelsen beslutar annat.

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.

§13. Övriga avgifter

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

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

För arbete vid övergång av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren

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

§14. 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 erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus

§15. 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 § 14. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§16. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

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 fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ev varmvattenberedare i den egna lägenheten
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) 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:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrätts-havaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

§17 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavare får ändra i sin lägenhet. Åtgärder i lägenheten skall utföras fackmässigt. Om åtgärden innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller utgör annan väsentlig förändring av lägenheten krävs tillstånd från styrelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att skriftligen informera styrelsen inför all kök- och badrumsrelaterad renovering. Styrelsen får endast vägra ge tillstånd till sådan väsentlig förändring om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§18 Uthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet till annan för självständigt brukande och ansvarar därmed för sin hyresgäst gentemot föreningen. Bostadsrättshavaren får inte upplåta sin lägenhet för verksamhet som är olaglig.

Bostadsrättshavaren är skyldig att skriftligen informera styrelsen om vem som hyr och vilken tid som avtalats.

Denna paragraf kan endast ändras efter att samtliga röstberättigade i föreningen så beslutat på föreningsstämma.

§19. Ändring av stadgar

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Såvitt avser ändring av § 18 i dessa stadgar förekommer särskild majoritet angivet under §18.

§20 Upplösning av föreningen

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

21 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, parabolantennar, övervakningsutrustning etc. får sättas upp 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 sådana anordningar på egen bekostnad.

22 § Ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ifall ohyra upptäcks i en lägenhet skall styrelsen skyndsamt underrättas

23 § Tillträdesrätt

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 eller har rätt att utföra.

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

§24. Balkonger och terasser uppförda efter 2010

Gällande balkonger och terasser som uppförts alternativt uppföres efter föreningens grundande, ansvarar föreningen för underhåll och reparation. Kostnaden för detta tas från föreningens balkongfond. De bostadsrättsinnehavare som äger balkonger avsätter varje år en summa motsvarande förväntade underhållskostnader. Definitivt belopp fastställs av årsstämman. Om kostnaderna för underhåll överstiger fondens innehåll kan styrelsen besluta att berörda balkongägare solidariskt tillskjuter tillräckliga medel.

Övrigt

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

Ovanstående stadgar är antagna efter extra föreningsstämma 2020-10-04, samt extra föreningsstämma 2020-11-08.