Registrerades av Bolagsverket
2025-02-03 09:15
R22561/25

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kolonnen 08

Undertecknande styrelseledamöter intygar att följande stadgar enhälligt blivit antagna den 29/8 2024:
Alisa Arakelian, Amin Gheisari, Swante Holm, Julia Lind Lombardi, Junior Naukkarinen
Stadgarna ändrade vid ordinarie stämma 2024.

Firma och ändamål

§1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kolonnen 08.

§2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

§3 Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§4 Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året inom 6 månader efter verksamhetsårets slut. (Jfr §17)

Räkenskapsår

§5 Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Medlemskap

§6 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap §10 bostadsrättslagen. Ansökan om inträde skall göras skriftligen.

§7 Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Avgifter

§8 För bostadsrätten utgående insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i §9 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift skall betalas sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

För lägenheter som efter 2009 utrustats med balkong skall årsavgiften vara förhöjd med 2% för stor balkong respektive 1,5% för liten balkong av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10% gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

Avsättningar och användning av årsvinst

§9 Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s k yttre fond, skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

§10 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till dess nästa ordinarie stämma hållits.

§11 Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

§12 Föreningens firma tecknas av förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§13 Styrelse får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltare skall inte vara ordförande i styrelsen.

§14 Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§15 Styrelsen åligger:

att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen. Handlingarna sänds elektroniskt via e-post om stämman så beslutar. Medlem som så önskar kan begära att få dessa utskrivna.

§16 En revisor samt en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§17 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av §4.

Stämman kan hållas elektroniskt genom digitalt möte.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse och andra meddelanden skall utfördas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller e-post. Medlem som inte bor inom fastigheten skall skriftligen kallas via av medlemmen uppgiven e-post.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma.

§18 Medlem som önska få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§19 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
b) Val av ordförande vid stämman.
c) Val av justeringsman.
d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
f) Föredragning av revisorernas berättelse.
g) Fastställande av resultat- och balansräkning.
h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
j) Fråga om arvoden.

k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

l) Val av revisor och suppleant.

m) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall, förutom punkterna a-d ovan, förekomma endast de ärende för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§20 Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor tillställas medlemmarna. Vilket om stämman så beslutar sker elektroniskt via e-post. Medlem som så önskar kan begära att få dessa utskrivna.

§21 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de emellertid tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap §16, §19 och §23 i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§22 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet som upplåtelse avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas om insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

§23 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltigt. Avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§24 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§25 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bär godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka Sambolagen (2003:376) om sambors gemensamma hem.

§26 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§27 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göra skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§28 Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak,
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el; ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla,
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.
- reparation med anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan 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.

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

Om bostadsrättslägenheten är utrustad med balkong, altan eller annan uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass eller så kallad kungsbalkong ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Föreningen bör åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarade ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§29 Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s k tilläggsförsäkring.

§30 Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§31 Bostadsrättshavaren 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. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren 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.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§32 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§33 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får denna upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§34 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

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

Förverkandeanledningar

§36 Nyttjanderätt till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 34 och 35 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt §31 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §32 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkter 2-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§37 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap §29 bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§38 Utöver dessa stadgar gäller före föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.