

Stadgar för BRF Valfisken Större i Stockholm

Antagna 2019-05-15

§ 1 Föreningens namn

Bostadsrättsföreningen Valfisken Större i Stockholm

§ 2 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm

§ 3 Ändamål och verksamhet

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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 4 Insats och årsavgift

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

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

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut avgift för överlåtelse, pantsättning och andrahandsupplåtelse.

För arbete vid överlåtelse av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. § 6 och § 7 socialförsäkringsbalken (2010:110)

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. § 6 och § 7 socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % 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.

§ 6 Fonder

Föreningen har en fond för yttre underhåll samt en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 7. De överskott som kan uppstå ska balanseras i ny räkning.

§ 7 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av fastigheten.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst åtta ordinarie styrelseledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma.

§ 9 Revisorer

För granskning av årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två ordinarie revisorer samt en till två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 10 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 11 Tidpunkt för ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

§ 12 Årsredovisning

Senast sex veckor före årsstämman ska styrelsen lämna årsredovisningen till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltarberättelse.

§ 13 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska tas upp på stämman. Kallelsen till ordinarie stämma ska utfärdas sex veckor före stämman.

Kallelse till extra stämma ska utfärdas två till sex veckor före stämman.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i brevinkast eller via e-post.

§ 14 Motioner

Motioner till föreningsstämma ska lämnas till styrelsen senast en månad före stämman.

§ 15 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av stämмоорdförande
2. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängden
4. Val av en eller två justerare
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Fastställande av dagordningen
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
9. Beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsen
11. Frågan om arvoden till styrelsen och revisorerna
12. Beslut om antal ordinarie styrelseledamöter och suppleanter som ska väljas
13. Val av ordinarie styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden som ska tas upp på stämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

§ 16 Stämmoprotokoll

Protokoll ska undertecknas av ordförande och minst en justeringsman.

§ 17 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de 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 uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får som biträde vid föreningsstämman endast anlita annan medlem, make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn.

§ 18 Ändring av stadgar

För ändring av stadgarna krävs beslut på två föreningsstämmor. På första stämman krävs beslut med enkel majoritet och på den andra minst två tredjedelar av medlemmarnas röster.

§ 19 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, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till det inre räknas:

- Rummens 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 ansvarar även för målning av innersidorna av fönstrens bågar och karmar, målning av radiatorer och de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Föreningen ansvarar för fastighetens underhåll vilket inkluderar övrig mark, målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster, annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med, reparationer av de ledningar för avlopp, värme, 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 dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som utför arbete för dennes 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 hen borde iakttagit.

Föreningen 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 fastighet, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att lägenheten är försedd med funktionsduglig brandvarnare.

Bostadsrättshavare med balkong ansvarar för snöröjning.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för åtgärder som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer.

§ 20 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktioner, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme 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.

§ 21 Andrahandsupplåtelse

Alla typer av andrahandsupplåtelse kräver styrelsens skriftliga samtycke. Samtycke krävs för varje upplåtelsefall. Föreningen tar ut lagstadgad avgift. Se § 5. Avgiften debiteras vid utgången av kalenderåret.

§ 22 Delat ägande

Föreningen tillåter delat ägande för maximalt tre personer, med minsta ägarandel 10 %.

§ 23 Juridiska personer

Juridiska personer har inte rätt till medlemskap i föreningen.

§ 24 Föreningens vinst

Grunderna för fördelningen av föreningens vinst enligt nedan.

§ 25 Upplösning av föreningen

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

§ 26 Övrigt

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