

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Drivbänken 1 (702000-3989)

Stadgar antagna 1997-03-06 vid föreningens ombildning till bostadsrättsförening och ändrade vid föreningsmöten 2001-03-19, 2013-04-17 och 2020-06-17.

Firma och ändamål

§ 1 Firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Drivbänken nr 1.

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten nr 2 i kvarteret Drivbänken inom Västerleds församling i Stockholm samt att upplåta nyttjanderätt på obegränsad tid till bostad åt sina medlemmar. Medlemmens rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Med andel i föreningen ska oskiljaktigt vara förenad nyttjanderätt till bostaden så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar.

Styrelsen ska föra en förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt en förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) och anteckna förekommande meddelande om pantsättning av andel med tillhörande nyttjanderätt.

2 § Styrelsens säte

Föreningens styrelse har säte i Stockholm

Medlemskap

3 § Medlemskap och inträde

Ansökan om inträde ska vara skriftligt. Ansökan görs till styrelsen som beslutar om antagande av medlem.

Medlemskap kan beviljas den som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap kan för varje andel beviljas högst två personer vilka gemensamt svarar för förpliktelser mot föreningen. Endast fysisk person kan vara medlem i föreningen.

4 § Medlems frivilliga utträde ur föreningen

En medlem kan utträda ur föreningen efter skriftlig anmälan till styrelsen. Medlemmen kan i sitt ställe sätta annan person, som styrelsen skäligen bör godkänna som föreningsmedlem. Den utträdande medlemmen kan därefter inte rikta några krav på ersättning mot föreningen vad gäller inbetalda insatser eller ej utbetalda utdelningar.

Utträder en medlem ur föreningen utan att sätta annan i sitt ställe, och återgår därmed dennes lägenhet till föreningen, ska lägenheten säljas av föreningen antingen under hand efter kontakt med panthavare eller enligt reglerna i Bostadsrättslagens 8 kapitel. Eventuellt överskott vid försäljningen ska tillfalla den utträdande medlemmen.

Dör en föreningsmedlem, som tillsammans med en annan medlem äger en viss andel, kvarstår den efterlevande som medlem för andelen. Var den döde ensam ägare till en viss andel, har efterlevande maka/make eller den till vilken andelen tillskiftas rätt till lägenheten. Dödsboet kan också överlåta den avlidnes medlemskap till annan person, som styrelsen skäligen bör godkänna som medlem, eller avträda lägenheten till föreningen mot den ersättning, som styrelsen enligt vad som ovan sägs kan medge.

Föregående stycke gäller också om konkursförvaltning övertar medlems till konkurs avträdna bo.

Avtal om överlåtelse av nyttjanderätt till lägenhet och föreningsandel ska vara skriftligt. Överlåtelse ska noteras i styrelsens protokoll och styrelsen ska förvara kopior av samtliga överlåtelser.

5 § Förverkande av bostadsrätt

Styrelsen kan besluta om uteslutning av medlem som

- a) grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt 23 eller 26 §§ eller åsidosätter sina skyldigheter enligt 27 §
- b) under mer än en månad underlåter att betala beslutade avgifter till föreningen, varvid dock skälig hänsyn bör tas till oförmåga på grund av sjukdom, arbetslöshet eller annan oförvållad omständighet
- c) stör god ordning eller grannars trevnad, antingen själv eller genom att brista i tillsyn över att detta iakttas av andra som bor i lägenheten. För att styrelsen ska kunna föreslå uteslutning krävs att störningen fortsätter efter två tillsägelser.

Insatser och avgifter

6 § Insats

Föreningsmedlems, eller, då två personer gemensamt innehar en andel, föreningsmedlemmarnas insats i föreningen är lika med andelens del av föreningens totala insatskapital.

Föreningens totala insatskapital är 498 000 kronor. Kapitalet är inbetalt vid föreningens bildande.

Lägenheternas respektive andelstal är:

Lägenhets- nummer	andel i procent	Lägenhets- nummer	andel i procent
1	2,96	23	2,16
2	2,16	24	2,16
3	2,17	25	2,16
4	2,16	26	2,51
5	2,16	27	2,16
6	2,16	28	2,78
7	2,16	29	2,16
8	2,16	30	2,16
9	2,16	31	2,16
10	2,16	32	2,16
11	2,16	33	2,16
12	2,16	34	2,16
13	2,16	35	2,16
14	2,79	36	2,16
15	2,15	37	2,16
16	2,16	38	2,78
17	2,65	39	2,64
18	2,70	40	2,65
19	2,51	41	2,75
20	2,16	42	2,71
21	2,16	43	2,77
22	2,16		
Transport	50,33	Summa	100,00

Styrelsen kan besluta att insatsen får erläggas i smärre poster.

Styrelsen kan besluta att en medlem får delta i föreningen med mer än en insats.

7 § Årliga avgifter

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan dock föreslå årsmötet att vissa i årsavgifterna ingående kostnader som inte är beroende av lägenhetens storlek ska brytas ut ur den på andelstal fördelade årsavgiften och i stället fördelas per lägenhet. Förslaget ska redovisas i kallelsen till årsmötet. Beslut om sådan fördelning tas om minst tre fjärdedelar av de röstande röstar för förslaget.

Årsavgifterna ska bestämmas så att inte föreningens budget för aktuellt år visar underskott. Avsättning till yttre underhåll ska göras med belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

8 § Pantsättningsavgift

Pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får uppgå till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Föreningens upplösning

9 § Försäljning

Vid försäljning av föreningens fastighet ska föreningen upplösas.

10 § Upplösning av föreningen

Vid föreningens upplösning ska 1 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar tillämpas. Eventuellt överskott ska skiftas i förhållande till varje lägenhets andelstal enligt 6 §.

Föreningens organisation

11 § Ledning

Föreningens löpande förvaltning handhas av styrelsen. Styrelsen består av fyra ledamöter varav en ordförande. Ledamöterna väljs för två år av årsmötet.

Årsmötet väljer också två suppleanter, vilka inträder vid förfall för styrelseledamot. Styrelseledamöter inträder i styrelsen omedelbart efter årsmötet.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem i föreningen.

12 § Styrelsens arbetsformer och firmateckning

Styrelsen är beslutsför när tre ledamöter är närvarande, under förutsättning att samtliga ledamöter underrättats om sammanträdet och aktuella ärenden.

Styrelsen ska vid sitt första sammanträde efter årsmötet fatta beslut om firmateckning. Medlemmarna ska informeras om beslutet.

13 § Styrelsens arbetsuppgifter

Styrelsen ska en gång om året genomföra besiktning av byggnaderna och inventering av övriga tillgångar. Besiktningen ska ligga till grund för en underhållsplan.

Styrelsen ska till årsmötet avlämna

- a) en rapport över det gångna årets underhålls-, reparations- och investeringsprojekt och en plan över kommande års aktiviteter
- b) en budget för det kommande året
- c) förslag till avgifter för det kommande året

Styrelsen ska särskilt

- d) ansvara för att byggnaderna bibehålls i fullgott skick

e) se till att föreningen och dess egendom är tillfredsställande försäkrad

14 § Redovisning

Föreningens räkenskapsår är kalenderår. Senast den 1 februari påföljande år ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning med resultat och balansräkning samt förvaltningsberättelse.

15 § Revision

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper granskas av en revisor och en revisorssuppleant. Dessa utses av årsmötet.

Revisor eller revisorssuppleant kan även den vara, som inte är medlem i föreningen. Revisorn ska

- a) verkställa årsrevision och avge revisionsberättelse
- b) granska styrelsens förvaltning och åtgärder
- c) tillstyrka eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen
- d) om styrelsen så begär, delta i den årliga besiktningen av föreningens fastighet

Årsrevisionen ska vara verkställd senast den 1 mars.

Revisorns anmärkningar mot styrelsens förvaltning och åtgärder ska framföras skriftligen. Styrelsen ska på årsmötet redogöra för anmärkningarna och vad de föranlett för åtgärder.

16 § Valberedning

Årsmötets val förbereds av en valberedning. Valberedningen består av tre ledamöter, varav en sammankallande. Valberedningen väljs av årsmötet.

Valberedningen ska ge medlemmarna möjlighet att inkomma med synpunkter på förestående val.

Valberedningens förslag bör bifogas kallelsen till årsmötet.

Föreningsmöten

17 § Årsmöte och extra sammanträde

Föreningens medlemsmöten är årsmötet och extra sammanträde.

Årsmötet hålls före april månads utgång.

Ett extra sammanträde kan begäras av styrelsen, revisorn eller av medlemmar som sammanlagt representerar minst 10 % av andelarna. Begäran om extra sammanträde, med angivelse av de frågor som önskas behandlade, ska göras skriftligen hos styrelsen, som utfärdar kallelse.

18 § Kallelser och information

Kallelse till årsmötet ska skriftligen vara medlemmarna tillhanda tidigast sex och senast två veckor före mötet. Med kallelsen ska följa

- a) föredragningslista
- b) årsredovisning
- c) underhållsrapport
- d) styrelsens budgetförslag inklusive förslag till ränte- och amorteringsplan
- e) styrelsens förslag till avgifter

Kallelse till extra sammanträde ska skriftligen vara medlemmarna tillhanda tidigast sex och senast två veckor före sammanträdet. Kallelsen ska innehålla uppgifter om förekommande ärenden.

Kallelse ska också i förekommande fall innehålla

- f) förslag om ökning av föreningens insatskapital
- g) förslag om uteslutning av medlem med angivande av grunderna för förslaget
- h) motioner som inlämnats av föreningsmedlemmarna

Styrelsen ska skriftligen regelbundet informera medlemmarna om verksamheten och se till att alla medlemmar får samma information.

19 § Motioner

Motioner till årsmötet lämnas till styrelsen före januari månads utgång.

20 § Rösträtt

På föreningsmöte har varje andel en röst. Rösträtten utövas av den som är medlem. När två är medlemmar för samma andel ska de före omröstningen anmäla vem av dem som utövar rösträtten.

Rösträtten kan också utövas genom ombud. Ombud får endast vara annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo. Ombudet ska ha skriftlig fullmakt från den medlem ombudet företräder där det ska framgå för vilket tillfälle eller fråga fullmakten gäller. Ombudet kan, förutom sin egen andel, endast företräda en annan andel.

På föreningsmöte får medlem medföra högst ett biträde. Biträde får vara annan medlem samt make/maka och andra närstående. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

21 § Val och omröstningar

Omröstning skall vara öppen, om inte någon röstberättigad begär sluten votering.

Om inte annat anges i stadgan eller i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar avgörs omröstning med enkel majoritet. Vid lika röstetal har föreningens ordförande utslagsröst.

Vid val, där endast en plats ska tillsättas, är den vald som erhåller högst röstetal. Ska flera platser tillsättas får varje röstberättigad avge lika många röster som det antal platser som ska tillsättas varvid de kandidater som erhåller högst röstetal är valda. Uppnås lika röstetal mellan flera kandidater avgör lotten.

22 § Ärenden vid årsmötet

Vid årsmötet ska dessa ärenden tas upp

- a) val av ordförande för mötet
- b) upprättande och godkännande av röstlängd
- c) val av justeringsmän
- d) fråga om kallelse skett på stadgeenligt sätt
- e) styrelsens årsredovisning
- f) revisorns berättelse
- g) beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- h) beslut om resultatdisposition
- i) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- j) beslut om arvode åt styrelse och revisorer för innevarande år
- k) val av styrelseledamöter
- l) val av revisor och revisorssuppleant
- m) val av valberedning
- n) fråga om budget och avgifter
- o) fråga om amorterings- och räntebindningsplan för föreningens lån
- p) behandling av inlämnade motioner

Förhållandet mellan medlemmarna och föreningen

23 § Inre underhåll

För respektive lägenhets inre underhåll svarar varje medlem för sig.

Med inre underhåll avses åtgärder som rör

- a) lägenhetens isolering, uppvärmning och ventilation
- b) ledningar för el, gas, vatten och avlopp samt ledningar för radio och TV, allt innanför förgreningspunkterna
- c) värmepannor och installationer för fjärrvärme eller värmepump
- d) öppna spisar, kakelugnar och motsvarande
- e) innerfönster
- f) inre ytor och sanitetsporslin
- g) övrig fast inredning som tillförts av lägenhetsinnehavaren eller annan

Medlemmen svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av denne eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Om en medlem försummar det inre underhållet i sådan grad, att byggnaden riskerar att skadas eller om skador uppkommer på föreningens byggnad på annat sätt, genom åtgärder eller försummelser, av medlemmen eller någon annan för vilken denne svarar, kan styrelsen ålägga medlemmen att vidta erforderliga underhållsåtgärder vid risk för att styrelsen annars låter utföra åtgärderna för medlemmens räkning och på dennes bekostnad. Vid grov försummelse kan medlem uteslutas ur föreningen.

24 § Yttre underhåll

För yttre underhåll svarar föreningen.

Med yttre underhåll avses åtgärder som rör

- a) källarmurars, ytterväggars och taks beständighet, stabilitet och yttre utseende
- b) ledningar för el, gas, vatten och avlopp samt centralantenn och ledningar för radio och TV, allt utanför förgreningspunkterna
- c) skorstenar och rökgångar för värmepanna
- d) ytterfönsters och dörrars beständighet och yttre utseende
- e) föreningens gemensamma byggnader och anläggningar

25 § Planteringar och yttre miljö

För den enskilda trädgården svarar varje medlem.

Trädgårdarna ska skötas och planeras så att områdets karaktär bibehålls.

För gemensamma trädgårdsanläggningar svarar föreningen. Som gemensamma trädgårdsanläggningar räknas vårdträd såsom exempelvis pil och popplar, häckar och staket som ramar in de enskilda trädgårdarna vid radhusens entrésidor, utmed grusgångar och utmed gårdsplan med tillhörande vårdträd samt häckar, staket och portaler utmed föreningens tomtgräns. Stängsel, staket eller andra anordningar mellan angränsande enskilda trädgårdar på baksidorna omfattas inte. En situationsplan som förvaltas av styrelsen, markerar medlemmens respektive föreningens ansvarsområden.

Före fruktträd tas ned på baksidan i enskilda trädgårdar ska styrelsens rådgivning inhämtas med hänsyn till kvarterets kulturhistoriska värde.

26 § Ombyggnad och förändring

En ombyggnad eller förändring som kräver byggnadslov samt en icke oväsentlig förändring av byggnadernas eller trädgårdarnas exteriör ska före genomförande godkännas av styrelsen, som i förekommande fall söker byggnadslov eller tillstånd. Medlemmen ska också inhämta synpunkter från de grannar som påverkas av den tilltänkta åtgärden.

Riktlinjer för ombyggnad och förändring fastställs av föreningsmötet. Styrelsen kan temporärt införa nya regler. Sådana temporära regler ska tas upp till behandling på nästföljande föreningsmöte.

Om en medlem genom någon åtgärd eller försummelse bryter mot dessa riktlinjer kan styrelsen ålägga medlemmen att verkställa erforderliga åtgärder vid risk för att styrelsen annars låter utföra åtgärden för medlemmens räkning och på dennes bekostnad. Vid grov försummelse kan medlemmen dessutom uteslutas ur föreningen.

27 § Uthyrning av lägenhet

En medlem som på grund av utlandsvistelse eller annat beaktansvärt skäl önskar hyra ut sin lägenhet för bostadsändamål under en begränsad tid, dock max 3 år, har rätt till detta, om hyresgästen skäligen kan godtas av föreningen. Styrelsens godkännande ska i förväg inhämtas.

En medlem som åsidosätter sina skyldigheter enligt denna paragraf kan uteslutas ur föreningen.

28 § Ordningsregler

Ordningsregler för föreningen fastställs av föreningsmötet. Styrelsen kan temporärt införa nya regler. Sådana temporära regler ska tas upp till behandling på nästföljande föreningsmöte.

Övriga bestämmelser

29 § Ändringar av stadgarna

Beslut om ändring av föreningens stadgar fordrar samstämmiga beslut på två på varandra följande föreningsmöten, där minst ett måste vara ett årsmöte och där minst två tredjedelar av de röstande på det sist hållna mötet röstat för beslutet. Att beslut om stadgeändring i vissa fall kräver större majoritet framgår av bostadsrättslagen.

30 § Tillämplig lag

För föreningen gäller
Bostadsrättslagen (1991:614)
Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar