

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Snöfrid 1

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Snöfrid 1.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

Ordinarie föreningsstämma

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Juridiska personer får inte väljas in.

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

Avsättningar och användning av årsvinst

Avgifter

8 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5% och pantsättningsavgiften till högst 1,5% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

9 §

Avsättning för fastighetsunderhåll ska göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av förvärvskostnaden för huset.

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

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst sju suppleanter, styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga annan att företräda föreningen och teckna dess firma. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två personer i föreningen att företräda föreningen och teckna dess firma.

13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska 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 för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska 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 redovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa 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 senast vid den tidpunkt som framgår av 4 §. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske via e-post såvida samtycke har lämnats av medlemmen samt genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

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

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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman

18 §

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

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g) Föredragning av revisorernas berättelse.
- h) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- k) Fråga om arvoden.
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av revisor och suppleant.
- n) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgängligt för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde. 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 röstövertikt 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 får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död 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.

24 §

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 bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant 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 ägen första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte 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.

26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras 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§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1) Bostadsrättshavaren svarar bland annat för lägenhetens

a) Ytskikt på rummets väggar, golv och tack och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskick.

b) Icke bärande innervägg

c) glas och båggar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tättningslist samt målning på de delar av fönsterkassett som vättar in till lägenheten.

d) Till ytterdörr tillhörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås för målning av ytterdörrens utsida.

e) innerdörr och säkerhetsgrind

f) lister, foder, stuckaturer

g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning. Vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dyligt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dyligt.

h -) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheter och inte tjänar fler än en lägenhet.

i) anslutning- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten.

j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,

k) elradiatorer. I fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning.

l) elektrisk golvvärme och elhandduktork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur

m) eldstad och kakelugn,

n) köksfläkt jämte kåpa, dock gäller att om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren endast för armatur och strömbrytare, samt rengöring och byte av filter.

o) Brandvarnare

p) egna installationer, såvida inget annat framgår av dessa stadgar

2) Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Vostadsrättshavaren får inte utan styrelsen tillstånd anbringa annat yttskikt än det ursprungliga.

3) Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

4) För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skaren uppkommit genom

a) Hans eller hennes egen vårdslöshet, försummelse, eller

b) vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst, någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5) För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styverna om brand eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6) Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7 Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte ansvarar för, såsom

a) Ledningar för avlopp, värme, gas el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet

b) Vattenfylld radiator, förutom målning. Ventilationskanal och ventilationsdon

c) I fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp

d) Ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av dessa.

e) Rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)

f) Informationsbärande kablar, medlem får göra enklare flytt på dessa men det åligger föreningen att säkerställa funktion

g) Underhåll av fönsterkassetters utsida, dock ej glas.

8) Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsgrad som enligt ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens

lägenhet kan tas av styrelsen om den avser åtgärder som förtas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus

29 §

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

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig när han användare lägenheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överstämmelse med ordens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han ansvarar för enligt 28 § stycke 1. gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras med i lägenheten

31 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

32 §

Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om styrelsen eller hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska 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.

33 §

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

34 §

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

35 §

Nyttjanderätten 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 veckor efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
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 underrätta 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 30 § ska 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 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres eller
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 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

36 §

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

37 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

§ 38 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Dessa stadgar antogs på stämma 1998-12-22 med Bostadsrättsföreningen Snöfrid under bildande. Ändring införd 2008-05-24 avseende § 29 efter två genomförda årsmöten. Ändring införd 2012-10-23 avseende 6 §, 28 § och 30 § efter två genomförda årsmöten. Ändring införd 2018-06-26 avseende 8§, 10§, 15 §, 16§, 17§, 19§, 21§ samt införande av 38 § efter två genomförda föreningsstämmor.