

Org.nr 716419-8363

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen

Vapensmeden 7, Stockholm

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är
Bostadsrättsföreningen Vapensmeden 7.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen 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. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER

4 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska årsavgift betalas till föreningen. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal, betalas månatligen i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskifte.

Avgifter för kabel-tv och bredband är obligatoriska och tas ut med lika belopp per bostadsrättslägenhet. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström ska betalas efter förbrukning eller yta.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgift tas ut efter det

antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Om avgifter ej betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och sund ordning. Detta gäller även förråd, balkong, altan, terrass eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,

- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida,

- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,

- lister, foder och stuckaturer,

- innerdörrar, säkerhetsgrindar,

- el-radiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,

- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,

- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar,

- ventiler till ventilationskanaler,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,

- brandvarnare,

- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr,

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt

- inredning, belysningsarmaturer

- vitvaror, sanitetsporcelain

- golvbrunn inklusive klämring

- rensning av golvbrunn

- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

- ventilationsfläkt

- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror

- köksfläkt, ventilationsdon

- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar

bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostads- rättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

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

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att iakttaga de ordningsregler som är fastställda av årsstämman.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Detta gäller även om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för mark, förråd, garage eller annat lägenhets- komplement, som ingår i upplåtelsen.

7 §

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen ansvarar för.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar

i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska 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.

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

11 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I

ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

FÖRVERKANDEGRUNDER

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens skriftliga samtycke
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta

- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en 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.

15 §

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

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

17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSE

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, som väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Mandattiden för ordinarie ledamöter och suppleanter är ett år. Omval kan ske.

Till styrelseledamot och suppleant kan

förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

19 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningsfirma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

20 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

22 §

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

23 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningens dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

24 §

Det åligger styrelsen:

– 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 besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar, och till föreningsstämma föreslå eventuella förändringar och investeringar beträffande fastighetens exteriör eller trapphusens interiör, samt övriga gemensamma utrymmen och fasta anläggningar,

– att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna lämna årsredovisningen samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

– 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 i stället skickas till medlemmen.

25 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER och REVISION

26 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

27 §

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara

medlemmar i föreningen – ska normalt minst en vara godkänd eller auktoriserad. Vid val kan emellertid föreningsstämman besluta att detta krav ska frångås.

28 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

29 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

30 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Datum för ordinarie föreningsstämma ska aviseras tidigast 8 veckor och senast 6 veckor före stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

31 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast en månad före föreningsstämman.

32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisors-suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter (se 27 § rörande krav på revisor)
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningens medlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1 - 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

33 §

Protokoll vid föreningsstämman ska föras av den som stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- samt om omröstning har skett, att

resultatet ska anges i protokollet

Vid stämma fört protokoll, ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

34 §

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 lämna skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får såsom ombud företräda fler än en medlem.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid stämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga närvarande vid föreningsstämman.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta

rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen.

AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

35 §

Inom föreningen har en fond för yttre underhåll bildats (Yttre reparationsfonden): Till denna fond ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 50 000 kronor.

Styrelsen ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

36 §

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

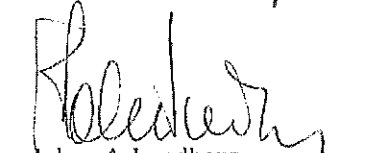
ÖVRIGT

37 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övrig lagstiftning.

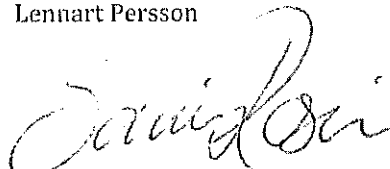
Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor den 26 april 2017 och den 3 maj 2018.


Karl-Erik Gammis


Johan A. Lundberg


Kristina Ohlsson


Lennart Persson


Sonia Rosén