

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INGEMAR 3

Fastigheten Ingemar 3, Birger Jarlsgatan 105 — Frejgatan 10, Stockholm

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ingemar 3.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Endast fysisk person kan beviljas medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

3 §

Insats, och i förekommande fall upplåtelseavgift, fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgifter fastställs av styrelsen och ska baseras på av styrelsen årligen upprättad budget över föreningens kostnader och intäkter. Styrelsen ska upprätta en långsiktig underhållsplan för fastigheten. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder och långsiktigt planerat underhåll ska finansieras genom årsavgifter till föreningen.

Årsavgifter fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas ytor.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för uthyrning i andra hand tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften uppgår till 2,5 % och pantsättningsavgiften till 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften för uthyrning i andra hand uppgår per år till 10 % av det prisbasbelopp som gäller vid den tidpunkt då andrahandsut-uthyrningen påbörjas. Vid uthyrning i andra hand under mindre än ett år tas 1/12 av beloppet ut per månad för den tid som andrahandsuthyrningen avser.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid kan styrelsen besluta om att utta dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

4§

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till föreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседagen samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan ska anges personnummer och nuvarande adress. Ansökan ska vara försedd med den ansökandes bevitnade namnunderskrift. Kopia av överlåtelseavtalet ska alltid bifogas ansökan.

5§

Om det kan antas att förvärvaren av bostadsrätt inte har för avsikt att själv bo i lägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

6§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Är lägenheten försedd med balkong eller dylikt ansvarar bostadsrättshavaren för den. Ansvaret innefattar bl.a. renhållning av balkongens insida och snöskottning.

7§

Bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten uppvärmd till en temperatur av minst 16° C.

8§

Bostadsrättshavaren får inte, utan föreningens tillstånd, vidta åtgärder som berör eller påverkar något som hör till föreningens ansvarsområden. Föreningen kan, om det finns ekonomiska eller praktiska skäl i samband med väsentliga arbeten i fastigheten, efter samråd med bostadsrättshavaren, besluta att vidta åtgärder som berör bostadsrättshavarens ansvarsområden.

9§

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med så kallat tillägg för bostadsrätt.

10§

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten, iakta allt som fördras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utom fastigheten. Han ska rätta sig efter de regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

11§

Bostadsrättshavaren får endast upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen givit skriftligt tillstånd till sådan upplåtelse.

12§

Föreningen svarar för husets skick i övrigt. Föreningen svarar även för ytbehandling av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Det vill säga: tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard föreningen finner lämplig. * Om bostadsrättsinnehavaren önskar högre standard står bostadsrättsinnehavaren för mellanskillnaden.

*Värmegolv i våtrum är att betrakta som standard och kommer att återställas av föreningen. Observera att föreningen inte är skyldig att stå för kostnaderna för nyinstallation av värmegolv i lägenheter som inte hade värmegolv innan stambytet genomfördes.

STYRELSE OCH REVISORER**13§**

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till dess att nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Styrelsens ordförande väljs av ordinarie föreningsstämma. Om ordförande avgår under valperioden får styrelsen utse ny ordförande intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Förutom medlem kan även make, sambo eller närstående som varaktigt bor tillsammans med medlem väljas till styrelseledamot eller suppleant. Endast en person från varje bostadslägenhet kan väljas. Valbar är endast myndig person.

14§

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av styrelseledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Styrelsebeslut gäller då mer än hälften av de närvarande röstar för beslutet. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden. Enhällighet fördras för beslut då minsta antal ledamöter närvarar.

15 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari — den 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

16 §

Styrelsens redovisningshandlingar och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den ordinarie föreningsstämma på vilken handlingarna och berättelsen ska behandlas.

17 §

Till revisor ska utses minst en och högst två jämte minst en och högst två suppleanter. Revisor och revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma. Uppdraget som revisor och revisorssuppleant upphör när nästa ordinarie föreningsstämma förklarats avslutad.

PROTOKOLL**18 §**

Ordföranden ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt att resultatet av eventuell omröstning ska anges i protokollet.

Senast tre veckor efter en stämma ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för föreningens medlemmar.

19 §

Styrelsens sammanträden ska protokollföras. Protokollen ska dateras, föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

FÖRENINGSSTÄMMA**20 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

21 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen så finner skäl till det. Extra stämma ska hållas när revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av de ärenden som önskas bli behandlade på stämman.

22 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd

- 8) Föredragande av revisorernas berättelse
- 9) Föredragande av styrelsens årsredovisning
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av styrelsens ordförande
- 16) Val av revisorer och revisorsuppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmält ärende enligt 23 §
- 19) Stämmans avslutande

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

23 §

Kallelse till ordinarie eller extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på en föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden ska tillkännages genom anslag på lämplig plats inom fastigheten, genom utdelning eller genom postbefordran. Sådant tillkännagivande kan också ske genom elektronisk post, om förutsättningarna för detta är uppfyllda enligt 8 § lagen (1987) om ekonomiska föreningar.

24 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Föreningsstämmans beslut gäller då mer än hälften av de närvarande röstar för beslutet. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden.

Vid val anses den som fått de flesta rösterna vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings, om inte annat beslutats av stämman före valet.

Vad som sagt ovan gäller inte sådant som regleras i lagen.

25 §

Inom föreningen ska fond för yttre underhåll samt dispositionsfond bildas.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde och i enlighet med långsiktig underhållsplanering.

Det överskott som kan uppstå från föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

VINST**26 §**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas ytor.

ÖVRIGT**27 §**

Utöver dessa stadgar gäller bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Bostadsrättsföreningen Ingemar 3 registrerades hos länsstyrelsen 1983-06-06.

Ursprungliga stadgar antogs på konstituerande föreningsstämma 1983-04-12 och ändrades 1989-11-16. Nya förkortade stadgar (inklusive namnändring till Bostadsrättsföreningen Ingemar 3) antogs vid ordinarie föreningsstämma 2004-05-11 samt vid extra föreningsstämma 2004-10-12. Ändring i andra och fjärde styckena i 3 § antogs på årsstämma den 24 maj 2015 samt på årsstämma den 22 maj 2016.

Ändring i 16 och 23 §§ antogs enhälligt på årsstämmorna den 21 maj 2017 och den 27 maj 2018. Ändring av 15 och 17 §§ antogs av samtliga medlemmar i oktober 2018.

Ändring i 12 § och antogs enhälligt på extra föreningsstämman den 13 oktober 2019 och föreningsstämman den 7 juni 2020.