



2006-01-12
Reviderades
stadgar, stadgämnings
av
Bolagsverket

Karin Berglund

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33

Föreningens firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

Föreningens säte

§ 2 Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3 Inträde i föreningen kan beviljas den fysiska person som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 4 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 5 Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

§ 6 Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor, registrerade partner eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 7 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till

revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma, kallelse mm

§ 8 Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom att utdelas till samtliga medlemmar. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Motionsrätt

§ 9 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

Dagordning

§ 10 På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen

[Handwritten mark]

6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behöri gen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stäm ma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än dem som angivits i kallelsen.

Röstning

§ 11 På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 12 En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Endast annan medlem eller medlemmens make eller maka, sambo, registrerad partner, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Valberedning

§ 13 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Styrelse

§ 14 Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter som väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter väljs för högst två år. Ledamot kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 15 Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Beslutförhet

§ 16 Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 17 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 27.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 18 Revisorerna skall till antalet vara minst en och högst två samt högst en suppleant. Av revisorerna, som inte behöver vara medlemmar i föreningen, skall minst en vara auktoriserad eller godkänd revisor. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stäm ma hållits.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 maj, dock inte senare än två veckor före föreningsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stäm ma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 19 Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

§ 20 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av förvärvaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av pantsättaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för under rättelse om pantsättning.

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

Underhållsplan

§ 22 Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 23 Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 22.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med första stycket, balanseras i ny räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 24 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egen-

dom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av föreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 27 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- icke bärande innerväggar, stuckatur.
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl eller frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister och låsanordningar. Föreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning. Utifrån synliga delar av ytterdörren skall beträffande färgval eller material utformas enligt styrelsens anvisningar.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster.
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m. samt målning. Föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster eller fönsterdörr.
- målning av radiatorer och värmeledningar.
- ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
- armaturer för vatten såsom blandare och duschmunstycke inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- eldstäder och braskaminer.
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon

och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

- gruppcentral och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkten eller första uttag i lägenheten.
- brandvarnare.
- elektrisk golvvärme.
- handdukstork. Om föreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar föreningen för underhållet.
- egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark eller uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren för målning av front och golv samt får denne även utföra målning av sidopartier och tak. Målning skall utföras enligt föreningens anvisningar. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark eller uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken eller uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning

eller ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgelsebestämmelse eller enligt lag.

Föreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, informationsöverföring och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Det samma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp och vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Föreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med samt ventilationskanaler.

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

§ 26 Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättning beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 27 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Upplösning


§ 28 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Stadgarna antagna av föreningsstämmor den 8 juni 2005 och 23 november 2005.

Stockholm den 14 december 2005



Mats af Ekenstam
ordförande


Tore Libom
vice ordförande


Jens Blomquist
ledamot

De egenhändiga namnteckningarna bevitnas.


Lena Sjöblom
sekreterare


Stephan Dahlin
ledamot