

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma och ändamål Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Loket7. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Medlemskap i föreningen

§ 3

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

§ 4

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Om en bostad har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till en annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 6

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 15 april och senast 15 juni.

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. 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 vad 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

§ 7

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före 15 mars.

Dagordning

§ 8

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställandet av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga i kallelsen anmälda ärenden

På föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1-6 endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen.

Röstning

§ 9

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 10

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 gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Valberedning

§ 11

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

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

Styrelse

§ 12

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Konstituering och firmateckning

§ 13

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Beslutsförhet

§ 14

Styrelsen är beslutför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Avyttring, till- eller ombyggnad m m

§ 15

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar såsom till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Revisorer

§ 16

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Senast 3 veckor innan föreningsstämman ska revisorn lämna handlingar till styrelsen. Medlemmarna ska ha tillgång senast 2 veckor innan.

Avgifter till föreningen

§ 17

Insats, årsavgift och andelstal för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

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

§ 18

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid avgiftens uttag.

Avgiften för en andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå högst till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kapitlet 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter

det antal månader som lägenheten är uthyrd. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid så utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker samt av påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan

§ 19

Styrelsen skall upprätta underhållsplan och årligen budgetera för genomförande av underhållet av föreningens hus.

Fonder

§ 20

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden, varur medel för yttre underhåll säkerställs.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 21

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet samt att ständigt tillse att våtutrymmen och andra funktioner håller för avsedd användning. Till lägenheten hör vad bostadsrättsinnehavaren ensam förfogar över, såsom exempelvis balkong, terrass, förråd, samt mark upplåten med bostadsrätt.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och informationsöverföring samt skötsel av mark upplåten med bostadsrätt. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt 22 §. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall utföras fackmannamässigt.

Till bostadsrättshavarens ansvar hör bland annat:

- Fast inredning och installationer samt rummets väggar, golv och tak in till byggnadens stomme.
- Dörrar och fönster, inklusive karm, båge och tillhörande detaljer.
- Målning inom lägenheten beträffande även sådant som enligt nedan tillhör föreningens reparationsansvar.

Föreningen svarar utanför lägenheten för att huset är väl underhållet och hålls i gott skick.

Föreningen ansvarar inom lägenheten endast för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Föreningen ansvarar för reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) och ohyra, i de fall bostadsrättslagen inte istället anger bostadsrättshavaren som ansvarig, såsom exempelvis vid dennes eget vållande eller bristande tillsyn.

Bostadsrättföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma, och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

§ 22

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 23

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande med styrelsens tillstånd. Tidsbegränsat tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Upplösning

§ 24

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