



2015012702197

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1
Organisationsnummer 769606-2665

Beslutade vid extra stämma 2014-11-11 och extra stämma 2014-10-07

Registrerade hos Bolagsverket 2015-xx-xx

Innehållsförteckning

Innehåll

Föreningens firma och ändamål.....	2
Srskilda bestämmelser.....	2
Räkenskapsår.....	2
Medlemskap.....	2
Avgifter, andelstal och insatser.....	3
Avsättningar och användning av årsresultat.....	3
Styrelse och revisorer.....	3
Valberedning.....	5
Föreningsstämma.....	6
Upplåtelse, övergång och avsägelse av bostadsrätt.....	8
Bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens rättigheter och skyldigheter.....	8
Övriga bestämmelser.....	11



Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och 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 i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året, normalt före den 15 april, och senast innan juni månads utgång.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om annat inte följer av bostadsrättslagen.

Upplåtelse av bostadslägenhet får endast ske till fysisk person.

Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

7 §

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

Avgifter, andelstal och insatser

8 §

För bostadsrätten utgående årsavgift fastställs av styrelsen. Justering av avgift ska aviseras minst tre månader i förväg.

Fastställande och ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas avgift, till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varm- och kallvatten, renhållning, elektrisk ström och radiatorfilter ska erläggas efter förbrukning eller per andelstal. Avgift för TV, bredband, telefoni skall erläggas per lägenhet.

Om inte avgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av basbeloppet, enligt lagen om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifter uttas i enlighet med grunderna för avgifter enligt Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) och lagen om allmän försäkring. Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avsättningar och användning av årsresultat

9 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp som motsvarar de långsiktiga underhållsbehoven, dock minst 0,4 % av byggnadernas taxeringsvärde.

Det resultat som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Föreningen kan redovisa underskott i ett eller flera år och ha en ansamlad förlust i det Egna Kapitalet, under förutsättning att likviditeten klara de löpande kostnaderna och det satts av tillräckligt med pengar för kommande underhåll. För detta skall det redogöras i förvaltningsberättelsen.

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av ordförande plus fyra andra ledamöter, d.v.s. fem ledamöter, samt minst en och högst fyra suppleanter.

Ordförande väljs för ett år. Ledamöter väljs för två år. Två av ledamöterna ska väljas (växelsvis) varje år, utöver eventuella fyllnadsval av ledamöter. Suppleanter väljs för ett år.

11 §

Stämman väljer ordförande enligt 10 §. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Styrelsen förfogar över fem röster vid omröstning inom styrelsen. Minst tre styrelsemedlemmar måste vara närvarande för att det ska anses vara ett möte. Rösträtt vid ett möte har ledamöter och/eller suppleanter som ersätter ledamot vid dennes frånvaro.

För beslut i styrelsen gäller

- Vid närvaro av tre röstberättigade styrelsemedlemmar gäller att dessa måste vara eniga om det beslut de fattar, för att beslutet ska vara giltigt.
- Vid närvaro av fyra röstberättigade styrelsemedlemmar gäller att minst tre måste vara eniga om det beslut de fattar, för att beslutet ska vara giltigt.
- Vid närvaro av fem röstberättigade styrelsemedlemmar gäller att majoritetens beslut är styrelsens beslut.

12 §

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

13 §

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

Vicevärden får inte vara ordförande i styrelsen.

14 §

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

15 §

Det åligger styrelsen:

- att kalla till föreningsstämma,
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse),
- att lämna redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning),
- att lämna redogörelse för föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) samt årets kassaflöde (kassaflödesanalys),
- att minst en månad innan den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna räkenskapsåret,
- att skyndsamt beakta anmärkningar framförda av föreningens revisor. Dessa anmärkningar ska omgående tillställas föreningens lekmannarevisor,
- att på lekmannarevisorns begäran lämna ut handlingar och uppgifter till denna,
- att upprätta budget och fastställa avgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att upprätta, följa och löpande uppdatera tre- och femåriga resultat- och likviditetsbudgetar,
- att upprätta, följa och löpande uppdatera en detaljerad underhållsplan som omfattar 20 års underhåll, för att bevara föreningens fastigheters långsiktiga värde. Planen ska innehålla en uppskattad kostnad för de förväntade årliga underhållsåtgärderna,
- att tillgängliggöra budget, ekonomiska flerårsplaner och underhållsplanen för medlemmar, revisor och lekmannarevisor,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt

- inventera övriga tillgångar och på föreningsstämman redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt
 - att minst två gånger per år anordna informations- och diskussionsmöten och vid dessa presentera den ekonomiska situationen, inklusive avstämning mot årsbudget, likviditetssituation, avgiftsförändringar, status på fastigheterna och annan information av betydelse.

16 §

En revisor, med eller utan suppleant, och en lekmannarevisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn skall vara auktoriserad och lekmannarevisorn skall vara medlem i bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö1

Det åligger revisor/er:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning,
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma lämna en berättelse över sin granskning.

Det åligger lekmannarevisor:

- att på föreningsstämmans uppdrag granska styrelsens arbete i de delar som den auktoriserade revisorns granskning inte omfattar.
- att särskilt granska hur fattade beslut på stämma och inom styrelsen följs upp o/e genomförs,
- att särskilt granska hur planerade arbeten enligt underhållsplanen genomförs,
- att särskilt granska hur upphandlingar av tjänster och entreprenader går till
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma lämna en berättelse över sin granskning.

Valberedning

17 §

En valberedning ska väljas för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska arbeta i enlighet med god valberedningssed*.

Dess uppgift är att lämna förslag till ordförande, styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisor och eventuell revisorssuppleant samt lekmannarevisor.

Valberedningen ska lämna förslag till arvoden.

**Med god valberedningssed avses exempelvis att valberedningen för protokollförda möten.*

Föreningens medlemmar ges möjlighet att framföra förslag till styrelse och övriga förtroendeuppdrag. Samråd genomförs med sittande styrelse och övriga förtroendevalda. Verkar för att styrelse och övriga förtroendevalda sammantaget har kompetens och erfarenhet för förvaltning och utveckling av föreningens fastigheter, att valberedningens förslag beaktar jämställdhet, mångfald och möjligheter att friktionsfritt samarbeta.

Föreningsstämma

18 §

Kallelse till stämma ska ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Stämman får inte fatta beslut i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Samtliga medlemmar ska kallas till föreningsstämma skriftligen och genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse och övriga handlingar ska publiceras på föreningens hemsida.

Medlem, som inte bor i föreningens byggnader, ska kallas, genom brev eller e-post. Kallelsen skall sändas till en av styrelsen känd adress och/eller e-postadress.

Styrelsen ska kalla till extrastämma

1. då styrelsen finner skäl därtill
2. då detta skriftligen begärts av revisor/lekmannarevisor eller
3. då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar så skriftligen begärt.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

19 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma (motion) ska skriftligen framställa sin begäran hos (lämna sin motion till) styrelsen, senast den 1 februari det aktuella året.

20 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över röstberättigade medlemmar
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan om ordförandes val av sekreterare vid stämman
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av besiktning av föreningens fastigheter samt behov av underhåll
8. Resultat av revision
 - 8:1 Föredragning av revisorns berättelse
 - 8:2 Föredragning av lekmannarevisorns berättelse
 - 8:3 Styrelsen kommentarer till revisorernas berättelser
9. Fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Information om budget
13. Fråga om arvoden åt styrelse och revisorer
14. Val av ordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och ev. revisorssuppleant
17. Val av lekmannarevisor
18. Val av valberedning
19. Motioner och propositioner, vilka angivits i kallelsen

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

21 §

I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
- att om omröstning/votering har skett, ska resultatet anges i protokollet.

Protokoll ska förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna och publicerat på föreningens hemsida.

22 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler 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 som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Beslut vid föreningsstämman kan fattas genom acklamation (omröstning med ja-rop) eller genom räknande av avgivna röster (omröstning/votering). Omröstning kan vara öppen eller sluten. En närvarande röstberättigad medlem kan påkalla sluten omröstning.

- Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått fler än hälften av de avgivna rösterna.
- Vid sluten omröstning räknas inte en blankröst som en avgiven röst.
- Vid lika röstetal vid beslut gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.
- Vid lika röstetal vid val (personval) avgörs frågan genom lottning.
- Beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt endast om 2/3 majoritet uppnås vid omröstning på den andra stämman.
- Beslut om ändring av föreningens stadgar som innebär ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen är ense därom eller om ¾ majoritet uppnås vid den andra stämman.
- Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen är ense därom eller om ¾ majoritet uppnås vid den andra stämman.

Upplåtelse, övergång och avsägelse av bostadsrätt

23 §

Bostadsrättslagens bestämmelser om upplåtelse, övergång och avsägelse av bostadsrätt samt för rätt att utöva bostadsrätten efter övergång ska tillämpas.

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.

24 §

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.

Bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens rättigheter och skyldigheter

25 §

Bostadsrättsföreningen ansvarar för underhåll av byggnader och mark. Detta gäller även balkong, altan och takterrass. Föreningens ansvar omfattar endast det som ingår i ursprungsutförandet.

Bostadsrättshavaren svarar för det inre underhållet. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten,
- vattenledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation (med undantag för radiatorfilter) och el till dessa om de befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- svagströmsanläggningar,
- målning av radiatorer,
- glas och bågar i lägenhetens innerfönster, innersidorna i lägenhetens ytterfönster samt innersidorna av lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för

- målning/oljning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar,
- anskaffning av filter till radiatorer,
- de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen ursprungligen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detsamma gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning av denna. Bostadsrättshavaren ansvarar för att avrinning för dagvatten inte blockeras. Bostadsrättsföreningen ansvarar för snöröjning och bortforsling av snö från föreningens hustak.

26 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Med väsentlig förändring avses alltid ändring av markanläggning.

27 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen, i överensstämmelse med ortens sed, meddelar. Bostadsrättshavaren, ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för, enligt 29 § femte stycket.

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

28 §

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. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

29 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor. Exempel på skäl då tillstånd ska lämnas är;

Bostadsrättshavaren ska eller vill

- prova på ett sammanboende
- studera eller arbeta på annan ort
- vistas på sjuk- eller vårdhem
- göra militärtjänstgöring
- vårda anhörig

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt punkt 2.

Ger styrelsen inte samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

30 §

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

31 §

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

32 §

Nyttjanderätten till 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 betalnings-skyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 30 § eller 31 §,
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 huset,
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 27 § 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 28 § och han inte kan visa en giltig anledning till detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till inte oväsentlig del ingår i 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 punkt 2, 3 eller 5-7 ovan får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

33 §

Vid föreningens upplösning ska bestämmelser i bostadsrättslagen tillämpas.

Tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna enligt följande:

1. Erlagda insatser och upplåtelseavgifter återbetalas.
2. Överskott efter dispositioner enligt 1. ska fördelas i förhållande till bostadsrättshavarnas andelstal.

34 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lag om ekonomisk förening och andra tillämpliga lagar.