

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Nya Kampsången 4
Organisationsnummer 769612-3285
Antagna den 20 september 2017

Innehåll

§ 1. Föreningens namn	2
§ 2. Ändamål och verksamhet	2
§ 3. Föreningens säte	2
§ 4. Medlemskap och överlåtelse	2
§ 5. Insats och årsavgift	2
§ 6. Andra avgifter	3
§ 7. Styrelse	3
§ 8. Revisorer	4
§ 9. Räkenskapsår	4
§ 10. Årsredovisning	4
§ 11. Föreningsstämma	4
§ 12. Ordinarie föreningsstämma	5
§ 13. Extra föreningsstämma	5
§ 14. Kallelse till föreningsstämma, protokoll och andra meddelanden	5
§ 15. Motioner	6
§ 16. Bostadsrättshavarens ansvar, rättigheter och skyldigheter	6
§ 17. Förändring i lägenhet	7
§ 18. Underhåll	7
§ 19. Fonder	8
§ 20. Vinstutdelning	8
§ 21. Upplösning av föreningen	8
§ 22. Övrigt	8

§ 1. Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Nya Kampsången 4

§ 2. Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för permanent boende utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 4. Medlemskap och överlåtelse

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift. Till ansökan skall bifogas kopia av överlåtelsehandling.

Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen inhämta kreditupplysning på sökanden.

Endast den som innehar bostadsrätt i föreningen får antas som medlem. Juridisk person liksom den som av styrelsen bedöms inte kunna fullgöra sina åtaganden gentemot föreningen eller inte avse att för egen del permanent bosätta sig i bostadsrättslägenheten skall vägras medlemskap i föreningen. Den som förvärvat en andel i en bostadsrätt kan vägras medlemskap i föreningen.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen.

Fråga om uteslutning prövas av föreningsstämma.

§ 5. Insats och årsavgift

För varje lägenhet är insatsen fastställd i den ekonomiska planen. Styrelsen fastställer årsavgifter för varje lägenhet. Styrelsen skall årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader och avskrivningar samt avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas på det sätt styrelsen beslutar månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker enligt räntelagen samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 6. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt efter beslut av styrelsen upplåtelseavgift. Vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av tillträdande bostadsrättshavare ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Upplåtelseavgift kan föreningen ta ut utöver insatsen enligt den ekonomiska planen, när bostadsrätt upplåts första gången.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfalldagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader.

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

§ 7. Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutförför 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 röstas eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända förening dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 17.

Det åligger styrelsen att bland annat:

föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

avge redovisning över 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),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

§ 8. Revisorer

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller två suppleanter väljs vid ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 9. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

§ 10. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisor senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 11. Föreningsstämma

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen, den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. Medlem som innehar bostadsrätt gemensamt med annan medlem får dock företräda ytterligare en medlem utöver denna. En medlem får ta med högst ett biträde som behjälplig på föreningsstämman.

För fysisk person gäller att endast

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

får vara biträde eller ombud. I särskilt fall kan stämman godkänna även annan person som biträde eller ombud.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har 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.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller i dennes frånvaro av den som styrelsen utsett. Ordförande vid föreningsstämma utses av stämman.

§ 12. Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas före maj månads utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordning
7. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Tillsättande av valberedning
17. Ärenden som styrelsen tagit upp i kallelsen eller som medlem anmält enligt § 15.
18. Stämmans avslutande.

§ 13. Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

§ 14. Kallelse till föreningsstämma, protokoll, och andra meddelanden.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller e-post.

Kopia av justerat protokoll skall utdelas till samtliga medlemmar senast tre veckor efter stämma.

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

§ 15. Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall anmäla detta till styrelsen före den senaste tidpunkten av den 1 februari eller 4 veckor före stämman. Kopia av inkomna motioner skall av styrelsen utdelas tillsammans med kallelsen till stämman.

§ 16. Bostadsrättshavarens ansvar, rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall i brukandet av sin bostadsrätt iakttaga de krav som framgår av bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen efter skriftlig ansökan, vari skälet för andrahandsupplåtelsen framgår, ger sitt skriftliga tillstånd. Styrelsen ska iakttaga återhållsamhet och endast ge tillstånd i enlighet med hyresnämndens praxis. Tillståndet ska begränsas i tiden och lämnas på villkor att andrahandsbrukaren iakttar bostadsrättshavarens ansvar och skyldigheter i den mån bostadsrättshavaren själv inte har möjlighet att göra det. Styrelsen kan även uppställa andra villkor.

Föreningen ansvarar som fastighetsägare för att huset med alla gemensamma installationer och funktioner och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick samt att förvaltningen följer gällande lagar och andra regelverk.

Föreningen ansvarar således bl.a. för

- fastighetens yttre inklusive balkonger och altaner
- entrédörrar, trapphus, hissar och gemensamma utrymmen i källare och på vind,
- fastighetsgemensamma installationer och system för vatten, avlopp, värme, gas, el, ventilation och kommunikation
- rökkanaler och ledningar för vatten, avlopp, värme, gas, el, ventilation och kommunikation som föreningen installerat och som betjänar mer än en lägenhet,
- övriga delar av uppvärmningssystemet såsom radiatorer och handdukstork som föreningen försett lägenhet med och som ingår i uppvärmningssystemet
- elledning fram till lägenhetens el-central
- ytbehandling av ytterdörrens utsida och alla delar av fönster och balkongdörrar utom inifrån synliga delar

Bostadsrättshavaren ansvarar för den egna lägenhetens skick och har rättigheter att vidta förändringar i denna i enlighet med § 17.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer skyldighet att underhålla, ytbehandla, reparera och hålla rent. Ersättning och förändring av byggnadsdelar som berör mer än den egna lägenhetens inre skall dock godkännas av styrelsen.

Till lägenhetens inre räknas

- rummets väggar, golv och tak inklusive eventuella tätskikt
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- inifrån synliga delar av fönster, balkongdörrar och ytterdörrar med glas, beslag och tillbehör
- innerdörrar med beslag och tillbehör
- ledningar för vatten, avlopp, värme, gas, el, ventilation och kommunikation som enbart betjänar den egna lägenheten
- radiatorers ytskikt
- eldstäder
- installationer och utrustning som bostadsrättshavaren själv försett lägenheten med

Till lägenheten hörande utrymmen, som utsätts för nederbörd, har bostadsrättshavaren skyldighet att hålla fria från snö, is och stillastående vatten. I förekommande fall har bostadsrättshavaren även ansvar för underhåll och reparation av tätskikt.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för.

Bostadsrättshavaren skall snarast till föreningen anmäla skada för vilken föreningen ansvarar.

Bostadsrättshavare ansvarar för den del av försäkringsskyddet för den egna lägenheten, som motsvarar bostadsrättshavarens ansvar och som ej täcks av föreningens försäkring.

§ 17. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd, i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga system för bl.a. avlopp, värme, ventilation, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om bostadsrättshavaren kan visa att ingrepp inte kan leda till skada eller olägenhet för föreningen. Om styrelsen inte själv kan bedöma följderna av de åtgärder bostadsrättshavaren begär tillstånd för, skall styrelsen på bostadsrättshavarens bekostnad inhämta sakkunnigs utlåtande.

Samtliga åtgärder, som bostadsrättshavaren utför i lägenheten, skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. På begäran av styrelsen åligger det bostadsrättshavaren att visa att så är fallet. Styrelsen har rätt att kontrollera arbetets utförande och har då man befarar att pågående arbete inte utförs på ett fackmannamässigt sätt rätt att avbryta arbetet.

Styrelsen har rätt att ställa ytterligare villkor för tillstånd.

Bostadsrättshavare är ansvarig för att erforderliga myndighetsbeslut inhämtas liksom för alla skador och olägenheter som kan uppkomma i fastigheten i samband med genomförandet av förändringar och andra arbeten i den egna lägenheten även om skadan inte uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse. Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för behövliga försäkringar vid arbeten i den egna lägenheten.

§ 18. Underhåll

Styrelsen skall hålla sig väl informerad om fastighetens skick, ansvarar för att upprätthålla dess skick och värde och att föreningen som underlag för detta har en aktuell underhållsplan för fastigheten. Föreningens årliga budget skall innefatta samtliga kostnader för sådant underhåll.

§ 19. Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde om inte ordinarie föreningsstämma beslutar annorledes. Det årliga resultatet av föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 20. Vinstutdelning

Av föreningsstämman beslutad utdelning av vinst ska göras i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 21. Upplösning av föreningen

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

§ 22. Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen och övriga tillämpliga författningar. Om dessa stadgar på någon punkt ej överensstämmer med tvingande bestämmelser i lagar och författningar gäller de lagstadgade bestämmelserna.