

# Stadgar

## FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kannan 13 i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

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.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP I

## FÖRENINGEN

### § 3

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus och som permanent kommer att använda bostadslägenheten som bostad. Inträde i föreningen kan även beviljas juridisk person.

### § 3a

Medlem som i samband med förvärv av fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt inte tecknar bostadsrätt, kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

### § 4

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.

## **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT MM**

### **§ 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 som bostadsrättshavare.

För att den som förvärvat del av 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**

### **§ 6**

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.

## **FÖRENINGSTÄMMA, KALLELSE MM**

### **§ 7**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

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 stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma 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 som föreskrivits i stadgarna eller
2. Föreningsstämma skall behandla fråga om
  - föreningens försättande i likvidation eller
  - föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

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

## **MOTIONSRÄTT**

### **§ 8**

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

## **DAGORDNING**

### **§ 9**

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. stämmans öppnande
  2. val av ordförande vid stämman
  3. anmälan av ordförandens val av protokollförare
  4. godkännande av röstlängd
  5. fastställande av dagordningen
  6. val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
  7. fråga om kallelse behörigen 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 styrelsen
  13. fråga om arvoden till styrelsen
  14. val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
  15. val av revisorer och suppleant
  16. val av valberedning
  17. övriga anmälda ärenden
  18. stämmans avslutande
- På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

## **RÖSTNING**

## **§ 10**

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

Om flera medlemmar äger en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst tillsammans.

## **OMBUD OCH BITRÄDE**

### **§ 11**

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**

### **§ 12**

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**

### **§ 13**

Styrelsen består av lägst fem och högst elva ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant 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**

### **§ 14**

Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

## **BESLUTFÖRHET**

### **§ 15**

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. För beslut att bevilja juridisk person medlemskap i föreningen krävs dock att samtliga styrelseledamöter förenar sig om detta.

## **AVYTTRING, TILL- ELLER OMBYGGNAD MM**

### **§ 16**

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 eller till eller ombyggnad av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

## **REVISORER**

### **§ 17**

Revisorerna skall vara två samt suppleant. Revisorerna och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

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

## **AVGIFTER TILL FÖRENINGEN**

### **§ 18**

Insats, andelstal och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats och 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 räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift och i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

### **§19**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet. Avgiften som får uttas av bostadsrättshavaren för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

## **UNDERHÅLLSPLAN MM**

### **§ 20**

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 besiktiga föreningens egendom.

## **FONDER**

## **§ 21**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enl §20.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 22**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparations-skyldighet. Bostadsrättshavaren ansvar avser även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet och hålls i förstklassigt skick.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar

Bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som

hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och till syn som han bort iaktta.

Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad som ovan sagts bostadsrättshavarens 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.

### **§ 23**

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.

## **SÄRSKILDA REGLER FÖR GILTIGT BESLUT**

### **§ 24**

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande:

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt
2. Beslut om ändring av dessa stadgar
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

## **UPPLÖSNING**

### **§ 25**

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

*Ovanstående stadgar för Bostadsrättsföreningen Kannan 13, har antagit på extra föreningsstämmor 2004-08-09 och 2004-08-19 samt på ordinarie föreningsstämmor 2014-05-15 och 2015-05-20.*