

STADGAR
för Bostadsrättsföreningen SLAGRUTAN
Organisationsnummer 716421-8377

OM FÖRENINGEN

1 § Firma, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Slagrutan och dess säte är Solna. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

En medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt och medlemmen som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

Endast myndiga fysiska personer kan erhålla medlemskap i föreningen. Medlemskapet erhålls vid upplåtelsen. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas en styrkt kopia på överlåtelsehandlingen, som ska vara underskriven av köparen och säljaren och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser, samt pris och tidpunkten för tillträde. Motsvarande gäller vid byte, arv och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven, är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kommit in till föreningen pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Föreningen ska upprätta en medlemsförteckning med namn och personuppgifter på varje medlem samt vilken bostadsrätt medlemmen innehar (till fullo eller del av). I medlemsförteckningen ska noteras datum för medlemmens inträde samt utträde ur föreningen.

3 § Medlemskapsprövning - juridiska personer

Inte aktuell för Slagrutan.

4 § Medlemskapsprövning - fysiska personer

Medlemskap kan beviljas den person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Denne får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner, sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas eller som lever i samboliknande förhållande.

7 § Årsavgift och upplåtelseavgift

Årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Upplåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Styrelsen bestämmer avgiftsbeloppets storlek när lägenhetsbyte äger rum. Upplåtelseavgiften betalas av tillträdaren.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalet för en lägenhet ska i princip spegla lägenhetens boarea i förhållande till husets totala boarea med viss jämkning på grund av lokala förhållanden. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför att det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas, blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen beslutar att i årsavgiften ingående kostnader, såsom räntor, avskrivningar, försäkring, värme, varmvatten, el, sophämtning och övriga drifts- och servicekostnader ska fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal. Parkeringsavgift och kostnad för kabel-TV fördelas dock lika för alla lägenheter.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Styrelsen bestämmer avgiftsbeloppets storlek när lägenhetsbyte äger rum. Överlåtelseavgiften betalas av överlåtaren. Pantsättningsavgift tas inte ut.

10 § Övriga avgifter

Inte aktuella för Slagrutan.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas i förskott med 1/12-del varje månad och finnas på föreningens konto senast sista bankdagen i månaden. Om avgiften inte betalas i rätt tid, får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

En medlem som önskar anmäla ärenden till stämman ska göra detta senast tre veckor innan stämman äger rum.

14 § Extra stämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. En sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisorn eller minst två röstberättigade medlemmar.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt tillhörande noter och upplysningar om redovisningsprinciper
- 11) Beslut om resultatdisposition samt fastställande av förvaltningsberättelse
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande.

På en extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1 - 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen till stämman.

16 § Kallelse

Kallelsen till föreningsstämman ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller med brev via posten eller via elektroniskt översänt meddelande, e-post. I den händelse e-post används ska mottagaren uppmanas avge meddelande om att denne mottagit e-posten. Uppgifter om en medlems e-postadress samt övriga personuppgifter ska hållas i betryggande förvar och får inte

lämnas ut till någon annan än medlemmen ifråga.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma. Kallelsen till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före dagen för extra föreningsstämma.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Fullmakt för en medlem som inte är representerad på stämman behöver inte lämnas av en annan delägare till samma lägenhet. Den närvarande delägaren anses på stämman företräda övriga delägare och har således en röst. Om flera delägare är närvarande på stämman, kan dessa inte avge olika röster i en fråga. Föreligger oenighet mellan delägare, är deras röster ogiltiga.

Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

18 § Ombud och biträde

En medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig dagtecknad fullmakt.

Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämman får en medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara någon annan medlem, god man, nära anhörig samt någon annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått fler än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. En blankröst är inte att anse som en avgiven röst.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i frågan om

- talan mot honom eller henne själv,
- befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen samt
- talan eller befrielse som avses beträffande någon annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska normalt balanseras i ny räkning. Styrelsen kan dock föreslå någon annan disposition av över- eller underskott.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma ska en valberedning med två personer utses för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls. Valberedningen ska vid stämman föreslå lämpliga kandidater för de funktioner där val ska förekomma.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras. I fråga om protokollets innehåll gäller att röstlängden ska bifogas protokollet, att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt att, om omröstning har ägt rum, resultatet av denna ska anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av tre ledamöter och en suppleant som väljs av föreningsstämman för högst två år.

Ledamöterna och suppleanten kan väljas om. Till ledamot eller suppleant kan förutom en medlem även väljas en myndig person som är bosatt i föreningens hus.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, revisor och suppleanter.

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter är minst två. Suppleant har rösträtt när ordinarie ledamot är frånvarande.

28 § Beslut i vissa frågor

Avser förändring av föreningens hus och mark. Inte aktuellt för Slagrutan.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening eller av ledamot och suppleant i förening.

30 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att

- svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
- avlämna årsredovisning som ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning,
- senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorn avlämna årsredovisningen,
- senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen tillgänglig samt
- föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

En bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämman ska välja en revisor och en revisorssuppleant. Dessa väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

34 § Tid för revision samt avgivande av revisionsberättelse

Senast sex veckor före dagen för ordinarie föreningsstämma ska föreningens revisor få bokslut och dess underliggande material för revision. Revisorn ska avge sin revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före dagen för den ordinarie föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- fast inredning såsom vitvaror, sanitetsgods och annan utrustning - liksom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, golvbrunn, ventilation, el och svagströmsanläggningar till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- vattenfyllda radiatorer och stamledningar, dock endast för målning,
- stamledningar för el, dock endast från lägenhetens undercentral (proppskåp),
- inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster utom för målning av yttersidorna av ytterdörrar och fönster som föreningen svarar för samt

- reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget förvållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för dennes räkning

36 § Tidigare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom ombyggnad, reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Komplement

Om bostadsrättslägenheten är försedd med altan, ska bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning, så att regn och smältvatten har fritt utlopp.

Bostadsrättshavarna ansvarar kollektivt dels för städning av hiss, entré och trappa, dels för skötsel av föreningens tomt såsom gräsklippning, vattning, snöskottning och sandning. I föreningens ordningsregler finns angivet hur dessa uppgifter fördelas mellan bostadsrättshavarna.

Upptäcks ohyra i en lägenhet, ska detta omedelbart anmälas till styrelsen. Är bostadsrättshavaren vållande till att ohyran förts in i lägenheten, ska denne på egen bekostnad snarast låta sanera sin lägenhet och även sanera annan lägenhet om ohyran spritt sig dit.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att någon annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom, har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Tillbyggnad

Föreningens hus anses ha ett sådant byggnadshistoriskt värde att ändring av fasadens utseende

inte får göras. Därför är det inte tillåtet att anbringa markiser, parabolantenner eller dylikt på fasaden.

43 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte göras utan styrelsens tillstånd:

- ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten, varvid ritning/skiss/beskrivning ska medfölja ansökan om ändring.

Styrelsen får vägra tillstånd endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller någon annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset och dess förråd, cykelstall och värmecentral samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även den som bor hos eller gästar bostadsrättshavaren eller den som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

47 § Andrahandsuthyrning/inneboende

En bostadsrättshavare kan få upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan person endast om styrelsen medger detta. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Beslutet kan överklagas i bostadsrättsnämnden.

Bostadsrättshavaren får endast tillfälligt hyra ut lägenheten till inneboende om han eller hon samtidigt själv bebor den.

48 § Avgift vid andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet ska betala en årlig avgift till föreningen.

Avgiften bestäms av styrelsen och får inte vara högre än 10 % av gällande basbelopp.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehavs med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således vara berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående person till men för föreningen eller någon annan medlem,
- lägenheten används för något annat ändamål än vad den är avsedd för och det är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon annan medlem,
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte rättar sig efter föreningens ordningsregler,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt eller
- bostadsrättshavaren inte fullgör någon annan skyldighet och det anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Om rättelse görs, kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagens regler.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Föreningens bostadsrättshavare har försetts med en pärm som innehåller föreningens ordningsregler, m.m. I samband med lägenhetsbyte delges tillträdande bostadsrättshavare dess innehåll.

Dagsaktuella meddelanden anslås på en anslagstavla i husets entré eller i hissen.

Meddelanden kan även sändas till en medlem via e-post. I händelse e-post används ska mottagaren uppmanas avge meddelande om att denne mottagit e-posten. Uppgifter om en medlems e-postadress samt övriga personuppgifter ska hållas i betryggande förvar och får inte lämnas ut till någon annan än medlemmen ifråga.

54 § Fond och underhållsplan

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Oavsett ovanstående kan avsättning till yttre fond i stället/samtidigt göras enligt fastlagt behov i underhållsplan.

55 § Vinstutdelning

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

56 § Upplösning, likvidation m.m.

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

57 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller i följande ordning; bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, annan lagstiftning, SBC:s standardstadgar samt föreningens ordningsregler.

58 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående reviderade stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2018.



Ordförande



Kassör



Sekreterare