

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Fanan 21

Firma och ändamål

1 §.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fanan 21 i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen till sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

2§.

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Föreningen, som har förvärvat eller avser att förvärva, hyresfastigheten Fanan 21 i Stockholm, för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra bostadshyresgäst i fastigheten, som är fysisk person, medlemskap i föreningen, om hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens fastighetsförvärv och hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildningen.

3§.

Frågan om att antaga 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.

Styrelsen välkomnar antagna medlemmar i ett möte där hela styrelsen är närvarande. Vid ett sådant möte delges den nya medlemmen innebörden av stadgarna och andra bestämmelser. Till detta fogas önskemålet om alla medlemmars deltagande i förvaltningen av fastigheten.

Insats och avgifter

4§.

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt

räntelagen på den obetalade avgiften, från förfallodagen till dess fullbetalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap, respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

5§.

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer samt nuvarande adress. Föreningen har rätt att begära att förvärvaren bifogar kreditupplysning på sig själv, eller att förvärvaren medger att bostadsrättsföreningen har rätt att ta en kreditupplysning på förvärvaren.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

6§.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som ej uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

7§.

När en bostadsrätt överlåtit till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet ej är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som anges i anmaningen, inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

8§.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om

föreningen skäligen bör godtaga förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som har förvärvat medlemskap till en bostadsrättslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas, får medlemskap vägras, om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma bostad skall tillämpas. Beträffande annat förvärv av andel i bostadsrätt beslutar styrelsen.

9§.

Om bostadsrätt övergått genom bodelning, arv eller testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen anmana förvärvaren, att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

10§.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren ej antagits som medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

11§.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar således för lägenhetens:

väggar, tak och golv samt underliggande fuktisolerande skikt,

inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten värme, avlopp, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsledningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp), golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av

yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

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

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning förekomma som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass eller uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöröjning.

Bostadsrättshavaren svarar för alla tidigare åtgärder, som utförts i lägenheten av tidigare bostadsrättshavare eller fastighetens tidigare ägare, såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

12§.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten utan skriftligt tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och föregås av skriftligt godkännande av styrelsen.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär förändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga tillstånd från myndigheter erhållits.

13§.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som bor i lägenheten, hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

14§.

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. Skriftligt

meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgång.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet ej besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, har föreningen rätt att medelst låsmed få tillträde till lägenheten vid tidpunkt som dessförinnan meddelats bostadsrättshavaren.

15§.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet eller delar därav i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke..

16§.

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

17§.

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 medlem i föreningen.

18§.

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

19§.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan 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 betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2) om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3) om bostadsrättshavaren använder lägenheten i strid med 16§ eller 17§,

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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i

lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 13§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6) om bostadsrättshavaren ej lämnar tillträde till lägenheten enligt 14§ och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8) om lägenheten helt eller tillväsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

20§.

Uppsägning som avses i 19§ första stycket 2,3 eller 5-7, får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19§ första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21§

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 19§ första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19§ första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19§ första stycket 2, sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

22§.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 19§ första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader gått från det att domen i brottmålet vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutats på annat sätt.

23§.

Är nyttjanderätten enligt 19§ första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med att betala årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp

bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

24§.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19§ första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast om inte annat följer av 23§. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19§ första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

25§.

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

26§.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten på grund av uppsägning i fall som avses i 19§, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Styrelse och revisorer

27§.

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem som väljs var och en för sig. De väljs för 3 år:

Styrelsens ordförande

Leder styrelsens arbete och kallar till styrelsemöten och föreningsstämmor. Har fullmakt att teckna föreningen tillsammans med en ledamot av styrelsen för löpande ärenden.

Föreningens kassör

Sköter föreningens ekonomi och svarar för relationer med bank och långivare. Attesterar fakturor för betalning och vidarebefordrar underlag till ansvarig för bokföring. Svarar för försäkringar och garantier.

Föreningens sekreterare

Ansvarar för en fullödig kommunikationen med medlemmarna.

Föreningens fastighetsperson

Ansvarar för underhåll och investeringar i fastigheten. Är kontaktperson för de

medlemmar som önskar gör ombyggnader i sina lägenheter och bereder sådana ärenden för styrelsebeslut.

Ledamot

En femte ledamot väljs. Ledamoten förväntas hålla kontakt med medlemmar som åtagit sig att utträta mindre sysslor i fastigheten.

Styrelsearbetet arvodas med ett prisbasbelopp som fördelas mellan ledamöterna i förhållande till arbetsinsats. Ordförande förväntas arvodas med 40-50% av prisbasbeloppet,

Styrelsen kan teckna en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som föreningsstämman utser.

28§.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför 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 röstat, eller vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen skall hålla minst tre styrelsemöten per år. Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen distribueras till föreningens medlemmar utan dröjsmål

29§.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01 till 12-31. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning samt budget för det kommande året.

30§.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

31§.

Revisorerna skall vara minst en och högst tre med minst en och högst tre suppleanter. Revisor och revisorssuppleanter väljes på ordinarie föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

32§.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie

föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

33§.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall anges i kallelsen till denna, skall ärendet anmälas skriftligen till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt, som styrelsen kan komma att bestämma.

34§.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen, med angivande av ärende, som önskas behandlat på stämman.

35§.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästa verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av föreningsmedlem anmält ärende enl 33§.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

36§.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33§ skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till

samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delas ut i medlemmarnas brevinkast eller anslås i förningens fastighet.

37§.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, innehar de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, maka eller sambo eller vuxen familjemedlem, får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

38§.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

39§.

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- 1) Fond för yttre underhåll.
- 2) Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Vinst

40§.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

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

Övrigt

För frågor som ej regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Stadgarna har reviderats och antagits vid en extra föreningsstämma den 6 oktober 2020.