

STADGAR
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Flygaren nr 19

Fastställda vid föreningsstämmor

april 2005

Registrerade vid Bolagsverket

4 juli 2005.

Innehållsförteckning

1. Föreningens firma och ändamål	3
2. Räkenskapsår	3
3 Medlemskap	3
4. Avgifter	4
5. Avstämningar och användning av årsvinst	4
6. Styrelse och revisorer	4
7. Föreningsstämma	6
8. Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	8
9. Avsägelse av bostadsrätt	9
10. Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter	9

Föreningens firma och ändamål

§ 1 Firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Flygaren 19.

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter eller mark som ligger i anslutning till föreningens hus under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Styrelsens säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

Räkenskapsår

§ 4 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

Medlemskap

§ 5 Antagande av medlem

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om ej annat följer av 2 kap 10§ Bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Inträde i föreningen kan även beviljas den/dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

§6 Uteslutande av medlem

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

Avgifter

§ 7 Avgifter

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för betalning av föreningens utgifter, samt för de i § 8 angivna avsättningarna.

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas lägenhetsyta. I årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, el och renhållning kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Terrass som byggs genom avdelning av lägenhet skall ej påverka lägenhetsytan vid fördelning av årsavgiften.

Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Föreningen äger, efter beslut av styrelsen, utta upplåtelseavgift till ett belopp motsvarande skillnaden mellan marknadsvärdet och insatsen samt även utta överlåtelseavgift och pantsättningsavgift med högst 2,55 respektive 1% av basbeloppet.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättning och användning av årsvinst

§ 8 Avsättningar

Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det föreningens samtliga lägenheter blivit färdigställda.

Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,2% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

§ 9 Styrelsens storlek

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter samt högst fem suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 10 Styrelsens sammansättning

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när vid sammanträdet de närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig, vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet, när för beslutsförhet, minsta antalet ledamöter är närvarande.

§11 Tecknande av firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 12 Förvaltning

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

§ 13 Förfogande över föreningens fasta egendom

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§ 14 Styrelsens åligganden

Styrelsen åligger:

- Att avge redovisning för förvaltningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret, minst en gång årligen; innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- Att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

Att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15 Granskning av styrelsens förvaltning

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en och högst två revisorssuppleanter.

§ 16 Revisors uppgifter

Revisor skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämma och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningsstadgar.

Revisor skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkningen.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelsen däröver lämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma

§ 17 Tid för föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas, då revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas senast två veckor före stämma.

§ 18 Anmälan av ärende

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast tre veckor före stämman.

§ 19 Föreningsstämmans dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd,

- b. Val av ordförande vid stämman,
- c. Val av justeringsmän,
- d. Fråga huruvida kallelse till stämman behörigen skett,
- e. Föredragning av styrelsens årsberättelse,
- f. Föredragning av revisionsberättelse,
- g. Fastställande av resultat- och balansräkning,
- h. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter,
- i. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust,
- j. Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter,
- k. Fråga om arvoden, rese- och traktamentsersättningar till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer,
- l. Val av styrelseledamöter och suppleanter,
- m. Fråga om antal revisorer och suppleanter,
- n. Val av revisor och revisorssuppleanter,
- o. Fråga om tillsättande av valberedning,
- p. Fråga om var nästa års föreningsstämma skall hållas,
- q. Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkt a-d ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§ 20 Stämmans protokoll

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna.

§ 21 Rösträtt

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

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

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Stämmofrågor - bl.a. frågor om ändring av dessa stadgar – som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i 9 kap. 15-24 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22 Upplåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, ändamålet med upplåtelsen, lägenhetens beteckning samt det belopp, varmed insats och årsavgift skall utgå.

Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§ 23 Överlåtelse

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

§ 24 Förvägran av medlemskap

Den som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denna som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavares make/maka, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt övergår till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens förälder, barn eller syskon.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet skall vägras medlemskap i föreningen.

§25 Solidariskt ansvar

Den, till vilken bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilar överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Styrelsen äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

§ 26 Överlåtelsehandlingar

Överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall ske skriftligen samt undertecknas av överlåtare och förvärvare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Bestyrkt kopia av avtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels om överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen dels att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27 Avsägelse

Bostadsrättshavare kan, sedan två år från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid senare månadsskifte som angivits i denna. Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala insats eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28 Skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall sålunda ombesörja och bekosta skötsel och underhåll av bland annat följande:

- Väggar, golv och innertak, samt därunder liggande fuktisolerande skikt.
- Inredning, inklusive köksinredning, vitvaror, sanitetsporcelain etc.
- Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, gas, elektricitet, och anordningar för informationsöverföring i de delar de finns i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
- Svagströmsanläggningar.
- Målning av radiatorer och värmeledningar.

- Golvbrunnar, inklusive rensning.
- Armaturer för vatten, packningar, avstängningsventiler, anslutningskopplingar mm.
- Eldstäder och braskaminer.
- Rökgångar.
- Inner- och ytterdörrar, jämte karmar, lås, beslag, handtag etc.
- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster, jämte karmar, lås, beslag, handtag etc.

Bostadsrättshavarens ansvar för elledning omfattar endast ledningsdel från och med lägenhetens undercentral (proppskåp).

Är lägenheten utrustad med balkong, terrass eller uteplats skall bostadsrättshavaren ombesörja och bekosta renhållning, snöskottning och underhåll av denna, inbegripet målning på insidan av balkongen/altanfront.

Bostadsrättsföreningen skall ombesörja och bekosta utvändig målning av ytterdörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans egen vårdslöshet eller försummelse, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Motsvarande gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som inte uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren, svarar bostadsrättshavaren endast om han brustit i omsorg och tillsyn.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, såsom reparation, underhåll, installationer mm.

De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall utföras fackmässigt.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 29 Ändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd inhämtas.

§ 30 Ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av:

- a. Någon som hör till hans hushåll eller som besöker honom som gäst.
- b. Någon annan som han har inrymd i lägenheten, eller
- c. Någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 31 Tillträde till lägenhet

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten bl.a. när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Skriftligt meddelande om detta skall i förväg läggas i lägenhetens brevkast.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådan inskränkning i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det får föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 32 Upplåtelse i andra hand

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 33 Ändamål

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 34 Föreningens upplösande

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

§ 35 Bostadsrättslagen

För allt varom ej här särskilt stadgats, gäller bostadsrättslagen (1991:614).