



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gullmaren i Stockholm

Antagna vid ordinarie stämma 14 maj 2018
samt extrastämma 11 juni 2018

SB
OK
FB
18 LTI

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

Innehåll

INLEDANDE BESTÄMMELSER	3
Föreningens firma, ändamål, säte och bostadsrättshavare	3
FÖRENINGSFÖRÄGÖR	3
Föreningens organ.....	3
Räkenskapsår och årsredovisning	3
FÖRENINGSFÖRÄGÖR	3
Kallelse till stämma mm	4
Motionsrätt	4
Röstning, ombud och biträde	4
Dagordning	4
Beslutsordning.....	5
Protokoll	5
Konstituering och firmateckning	6
Beslutsföreläggelse.....	6
Protokoll	6
Underhållsplan	6
Medlems- och lägenhetsförteckning.....	6
Avyttring, till- och ombyggnad.....	6
Besiktning	7
REVISORER.....	7
Revisionsberättelse	7
VALBEREDNING	7
INSATS OCH AVGIFT MM.....	7
Avgifter till föreningen	7
BOSTADSRÄTTSHAVARENS MEDLEMSKAP, RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER, SAMT ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT	8
Upplåtelse	8
Överlåtelse av bostadsrätt.....	8
Ansvar för bostadsrättslägenheten	9
Förverkandeanledningar	10
MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA	11
UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM.....	12
ÄNDRING AV STADGARNA.....	12

BN JK
SB 15 FB
LM

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma, ändamål, säte och bostadsrättshavare

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gullmaren i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningens organ

§ 3

Föreningens organ är

- föreningsstämma
- styrelse
- revisorer
- valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 5

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen tidigast 15 april och senast före juni månads utgång. Extra stämma ska hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

15 SB
DN JK
d 3 PB
LM

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

Kallelse till stämma mm

§ 6

Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen utfärdas genom anslag i föreningens fastighet, genom post eller e-post. Kallelse ska utfärdas senast fyra veckor före ordinarie och senast två veckor före extrastämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Skriftlig kallelse ska dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma ska behandla fråga om
 - a. föreningens försättande i likvidation eller
 - b. föreningens uppgående i en annan förening genom fusion.

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

Motionsrätt

§ 7

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 15 februari.

Röstning, ombud och biträde

§ 8

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud ska kunna visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Dagordning

§ 9

På ordinarie stämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Fastställande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan av protokollförare
6. Val av justerare, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet

Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including "OK", "SB", "LM", and "FB".

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Övriga frågor
19. Avslutning

Pa extra föreningsstämman ska utöver arrenden enligt 1–7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

Beslutsordning

§ 10

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som 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 flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Protokoll

§ 11

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den styrelsen utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

STYRELSE

§ 12

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ordinarie ledamöter.

Styrelsens ledamöter väljs för en period av högst två år. Vid ordinarie stämma ska på detta sätt hälften, eller om antalet ledamöter är udda, så nära hälften som möjligt av styrelsens platser stå till förfogande för

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "OK", "18", "5", "PB", and "LM".

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

val. Styrelsens ledamöter kan omväljas.

Stämman kan därutöver välja suppleanter, dock högst tre personer, med en mandattid på ett år. Suppleanter kan omväljas.

Konstituering och firmateckning

§ 13

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande samt sekreterare. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer, dock två i förening.

Beslutsmässighet

§ 14

Styrelsen är beslutsfällig när fler än hälften av totala antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när minsta antal ledamöter är närvarande.

Protokoll

§ 15

Vid styrelsens sammanträdanden ska det föras beslutsprotokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

Underhållsplan

§ 16

Styrelsen ska 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.

Medlems- och lägenhetsförteckning

§ 17

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet. Tidpunkt för medlemmens inträde och utträde ur föreningen ska framgå ur medlemsförteckningen.

Avyttring, till- och ombyggnad

§ 18

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i förening i föreningens

DW OK
LW 18
6
SB
FB

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

fasta egendom eller tomträtt.

Besiktning

§ 19

Styrelsen ska varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen. Det rekommenderas att minst en av de stämموvalda revisorerna ska kallas till sådan besiktning.

REVISORER

§ 20

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Revisionsberättelse

§ 21

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

VALBEREDNING

§ 22

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tid intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas vid föreningsstämma samt föreslå nivå på arvoden för valda funktionärer.

INSATS OCH AVGIFT MM

Avgifter till föreningen

§ 23

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse för en lägenhet uppgår årligen till 10 procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

JK DW FB
LN 15
7

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

§ 24

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

§ 25

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS MEDLEMSKAP, RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER, SAMT ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 26

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

§ 27

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Upplåtelse

§ 28

Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget ska ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 29

Dr JK SB FB
AB LM

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

Bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, ska upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som föreskrivits i 6 kap 4§ bostadsrättslagen (1991:614).

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

§ 30

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente 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 angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Ansvar för bostadsrättslägenheten

§ 31

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glasa och bågar i fönster - dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§ 32

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FB
SB
LM
DN SK
15
9

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

§ 33

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med kvarterets sed.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem 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.

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

§ 34

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. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 35

En bostadsrättshavare får endast upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. En avgift för upplåtelsen i andra hand kan tas ut efter beslut av styrelsen (se § 23).

§ 36

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Förverkandeanledningar

§ 37

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till än för förening eller medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i

Fb
SB
BW JK 10 LU
NB

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten

6. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
7. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
8. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Förfarande vid förverkande

§ 38

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 39

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 40

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

FONDER

§ 41

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- dispositionsfond

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 42

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning. Om styrelsen så beslutar kan meddelanden även anges elektroniskt.

SB
BW SK FB
11
NS LT

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

§ 43

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

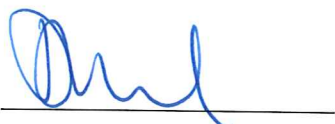
ÄNDRING AV STADGARNA

§ 44

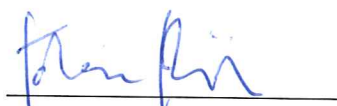
Ändring av dessa stadgar kan ske på förslag av styrelsen eller genom motion till föreningsstämman. Ett beslut om ändring av stadgarna är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Bestyrkes

Stockholm, 11 juni 2018



Ordförande Dirk Noack



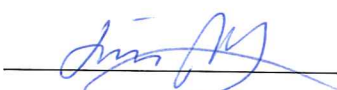
Ledamot Fabian Blücher

(Tyvärr har Johanna Laurila gått bort efter upprättande och kan därför inte skriva under)

Ledamot Johanna Laurila



Ledamot Sara Knöfel



Ledamot Lisa Mörk



Internrevisor Anette Walldén