

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Atmosfären nr 1

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Atmosfären nr 1.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Johanneshov, Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande 3,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med 1,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av pris-

basbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter med lägst 2 och högst 5 styrelse-suppleanter.

Vid varje ordinarie föreningsstämma ska minst en styrelseledamot väljas. Styrelseledamöter väljs på två år och styrelseuppleanter väljs på ett år.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av styrelseledamöterna.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorer ska senast tre veckor innan stämman lämna revisionsberättelsen till styrelsen.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorer senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Årsredovisning och revisionsberättelsen ska hållas tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- A. stämmans öppnande
- B. godkännande av dagordningen
- C. val av ordförande vid föreningsstämman
- D. anmälan av stämmiordförandens val av protokollförare
- E. val av en eller två justerare
- F. godkännande av röstlängden
- G. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- H. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
- I. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- J. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna

- K. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
- L. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- M. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- N. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- O. val av valberedning
- P. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
- Q. stämmans avslutande.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, per brev, eller via e-post.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut per brev eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Person som biträder medlem på föreningsstämman har även yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten, glas i fönster och dörrar samt lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Förutom lägenhetens inre ska bostadsrättshavaren även svara för inre underhåll av de förrådsutrymmen som hör till lägenheten. Förrådens utsida svarar föreningen för.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, 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, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Följande sammanställning visar medlemmars respektive föreningens ansvarsområde gällande underhåll.

Allmänt	Medlem	Föreningen
Ventilationsdon och ventilationsfilter	X	
Målning av radiatorer och andra synliga anordningar såsom synliga ledningar till radiatorer, genomgående synliga ledningar för värme och vatten	X	
Innerdörrar, inredningssnickerier och beslag	X	
Brandvarnare i lägenheten, regelbunden kontroll av funktion/ utbyte av	X	
Källarförråd, insidan	X	
Vattenradiatorer med ventil och termostat		X
Anordningar från stamledningar för elektricitet och ventilation – som föreningen försett lägenheten med när den uppläts med bostadsrätt		X
Brandvarnare i gemensamma utrymmen, regelbunden kontroll av funktion/ utbyte av		X
Sanering mot ohyra		X
Balkong		X
Källarförråd, utsidan		X
Parkeringsplatser		X

Badrum och WC-rum	Medlem	Föreningen
Packningar och ventiler	X	
Bottenventiler, vattenlås	X	
Rensning av rörledningar fram till vertikalstam inkl. golvbrunn	X	
Badrumsbelysning, fast anslutning	X	
WC-stol	X	
Handfat	X	

Kranar, blandare	X	
Dusch, duschslang	X	
Duschkabin	X	
Badkar inkl. front	X	
Torkställning	X	
Badrumsskåp	X	
Maskinell utrustning	X	
Kall- och varmvattenledningar		X
Avloppsledningar med golvbrunn och anslutande avloppsledningar från handfat och WC samt tvättmaskin		X
Handdukstork kopplad till vv-cirkulation		X

Kök	Medlem	Förening
Spis, el	X	
Kyl- och frysskåp	X	
Kranar, blandare	X	
Diskmaskin	X	
Köksfläkt, samt ev kolfilter	X	
Köksventilation, självdrag	X	
Kall- och varmvattenledningar samt avloppsledning		X

Golv, väggar, tak	Medlem	Förening
Ytskikt, målning	X	
Parkettgolv, slipning, lackning	X	
Trösklar, socklar, golvlister, lackning, målning	X	
Väggar, tapetsering, målning	X	
Träsnickerier, målning	X	
Innertak, ytbehandling	X	

Fönster och balkongdörr	Medlem	Förening
Fönsterglas	X	
Karmar, insida och mellan fönstren	X	
Fönsterbågar, insida och mellan fönstren	X	
Fönsterbågar och karmar, utsida		X
Beslag	X	
Fönsterbänk	X	
Springventil och filter	X	
Tätningsslister	X	
Persiennor, markiser	X	

Ytterdörr	Medlem	Förening
Lägenhetens ytterdörr i sin helhet	X	

För reparationer på grund av brand- och/eller 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. Bostadsrättshavaren ska i förekommande fall av ohyra

i lägenheten omgående kontakta styrelsen. Bostadsrättshavaren har rätt att omgående få lägenheten sanerad mot ohyra i den utsträckning som gäller i enlighet med föreningens fastighetsförsäkring.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Har bostadsrättshavaren själv bytt eller installerat anordningar som normalt hör till föreningens ansvar gällande byte, reparation och underhåll, får bostadsrättshavaren i de fallen själv ansvara för byte, reparation och underhåll av dessa anordningar.

§ 15 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 16 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

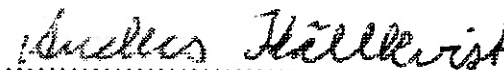
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Björkhagen den 22 maj 2018

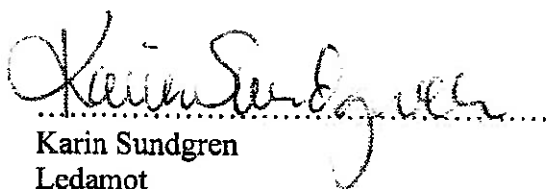
Undertecknande styrelseledamöter intygar att stadgar enligt ovan (6 sidor) blivit antagna på ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2018. (Ersätter tidigare stadgar från den 1 januari 2005).



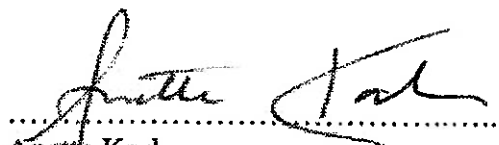
Patrik Rohdin
Ordförande



Anders Källkvist
Sekreterare



Karin Sundgren
Ledamot



Anette Karlsson
Ledamot