

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Solna stad, Förrådgatan 1

Organisationsnummer 769615-3365

Antagen den 14 oktober 2006 med ändring den 2 november 2009, den 23 november 2009,
den 11 maj 2015, 1 juni 2015 samt den 18 mars 2020.

§1. Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Solna stad.

§2. Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsningar i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en upplåtelse, kallas bostadsrätt.

En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3. Föreningens säte

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

§4. Räakenskapsår och Årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§5. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Ordinarie stämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. 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.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§6. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän

4. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisor och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

§7. 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 i original. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

§8. Styrelse och valberedning

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst två styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. På samma föreningsstämma väljs en till två personer att ingå i valberedningen.

Inför varje ordinarie föreningsstämma ska sedan valberedning arbeta fram ett förslag till styrelse att presentera och beslutas om på ordinarie föreningsstämma.

§9. Revisor

För granskning av föreningarnas 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. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§10. Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen genom att skicka in en skriftlig ansökan till föreningens styrelse.

Den som överlåter en bostadsrätt ska skriftligen begära utträde ur föreningen. Medlem får inte utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

§11. Allmänna bestämmelser gällande medlemskap

Frågan om att anta en medlem beslutas av styrelsen efter inkommen skriftlig ansökan om medlemskap. Styrelsen är skyldig att så snart som möjligt, senast 4 veckor efter att ansökan om medlemskap skriftligen inkommit till föreningen, återkomma med svar gällande medlemsansökan.

Medlemskap i föreningen kan endast beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Medlemskap i föreningen beviljas endast man har för avsikt att nyttja bostadsrätten som ett primärt, permanent boende.

Medlemskap i föreningen får inte vägras den som förvärvat en bostadsrätt i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem.

Utöver ovannämnda bestämmelser för medlemskap gäller de bestämmelser som anges i Bostadsrättslagen (1991:614) 2 kap. Föreningens medlemmar m.m.

§12. 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 utgifter, 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.

§13. Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand, andrahandsupplåtelse, efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan förordning

Upplåtelseavgift

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

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

§14. Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Längsta tid för andrahandsupplåtelse 12 månader om inte särskilda skäl kan uppvisas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Särskild avgift ska betalas till föreningen av bostadsrättshavaren vid andrahandsupplåtelse, se § 13 Övriga avgifter.

§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 det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15 Underhåll. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§17. Föreningens tillträde till lägenhet

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till samtliga lägenheter när det behövs. Detta gäller vid tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för. När bostadsrätt skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten vid lämplig tid.

§18. Förverkande av nyttjanderätt

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 eller avgift för andrahandsupplåtelse.
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.
4. Lägenheten används för annat ändamål än 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 utan skäligt dröjsmål inte underrättat styrelsen om ohyra i lägenheten, bidrar till ohyran sprids i fastigheten.
6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan via giltig ursäkt för detta.
8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som anses vara av synnerligen vikt för föreningen.
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, 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.

§19. Bostadsrättshavarens skyldigheter och rättigheter

Bostadsrättshavaren ska, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Till det inre räknas bland annat:

1. Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
2. Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
3. Till fönster hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
4. Lägenhetens ytterdörrar och tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
5. Lägenhetens innerdörrar och säkerhetsgrindar.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen eller bostadsrättshavaren har nyttjanderätt till mark. Genom detta är bostadsrättshavaren skyldig att följa de regler och beslut som rörskötseln av marken.

Bostadsrättshavaren förbinder sig att nyttja de avfallskärl för hushållssopor som tillhandahålls på det sätt som de är avsedda att nyttjas.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll av lägenheten i form av målning av fönstrens karmar på insidan och målning av radiatorer, vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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

För reparationer på grund av brand- och 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.

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.

§20. Förändring i lägenhet

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

§21. Upplösning av föreningen

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

§22. Övrigt

För frågor som inte reglerats i dessa stadgar gäller det som anges i Bostadsrättslagen, Lag om ekonomiska föreningar samt övriga författningar som kan tillämpas.