

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 14

Artillerigatan 46, Nybergsgatan 3, Nybergsgatan 5

Org.nr 716419-4487

Om föreningen	§17 Nyttjande §18 -"-
§1 Föreningens firma §2 Föreningens ändamål	Förverkande
Medlemskap	§19 Förverkandegrunder §20 Hinder för förverkande
§3 Medlemskap och Ansökan om medlemskap §4 Medlems och lägenhetsförteckning	Styrelse och revisor
Insats och avgifter	§21 Styrelsens sammansättning §22 Konstituering §23 Firmateckning §24 Beslutsförhet och röstning §25 Beslut i vissa frågor §26 -"-
§5 Insats, avgifter	§27 Räkenskapsår §28 Styrelsen åligganden 29§ Valberedning §30 Revisor §31 Revisionsberättelse
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	
§6 Upplåtelse och besiktning	
Överlåtelse av bostadsrätt	
§7 Utövning av bostadsrätt §8 Villkor för medlemskap §9 -"-	Föreningsstämma
§10 Skriftligt överlåtelseavtal §11 Avsägelse av bostadsrätt	§32 Föreningsstämma, kallelse §33 Extra föreningsstämma §34 Dagordning §35 Stämmans protokoll §36 Ombud, biträde och röstning
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	
§12 Ansvarsfördelning §13 Ombyggnad och ändring av lägenhet §14 Sundhet, ordning och gott skick	Övrigt
Användning av Bostadsrätten	§37 Ändring av stadgar §38 Framtida underhåll §39 Ordningsregler §40 Upplösning/Likvidation §41 Övriga bestämmelser §42 Tolkning
§15 Tillträdesrätt §16 Andrahandsupplåtelse	

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 14 i Stockholms kommun, Stockholms län, organisationsnummer 716419-4487.

§ 2a

Föreningen bedriver fastighetsförvaltning. Fastigheten skall förvaltas och utvecklas utifrån ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv som omfattar ekonomiskt, hållbart och socialt ansvarstagande.

§ 2b

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande av medlemmarna utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap och Ansökan om medlemskap

§ 3

- Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan beviljas medlemskap efter styrelsens fria prövning.
- Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av bostadsrättslagen.
- Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.
- Bostadsrätt upplåts skriftligen av styrelsen. Upplåtelsehandlingen skall innehålla uppgift om parternas namn, personnummer, lägenhetens beteckning, yta och rumsantal samt om de belopp som skall betalas som insats, årsavgift samt i förekommande fall, upplåtelseavgift.
- Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall dessa anges.
- Ansökan om medlemskap i föreningen skall vara skriftlig och ställas till styrelsen.
- Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen.
- Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad, avgöra frågan om medlemskap och underrätta sökande och överlåtaren om beslutet.

§ 4 Medlems och lägenhetsförteckning

- Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning), där det skall framgå tidpunkt för medlemmars inträde och utträde ur föreningen. Samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange:
 1. dagen för utförandet
 2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
 3. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
 4. bostadsrättshavarens namn
 5. insatsen för bostadsrätten
 6. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

Insats, avgifter

§ 5

- För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med de bestämmelser som föreskrivs i 9 kap. 16 § p1 och p1a och 18a § bostadsrättslagen.
- Styrelsen skall besluta om årsavgifter. Föreningens årsavgifter skall fastställas så att föreningens ekonomi blir långsiktigt hållbar. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nytta för lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.
- Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättningar för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.
- Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads utgång eller på annan tidpunkt som styrelsen bestämmer.
- Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen tills dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m. Är medlem juridisk person kan även förseningsavgift tas ut.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.
- Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning skall ske genom bankgiro eller på annat likvärdigt sätt.
- I det fall Bostadsrättsföreningen medger att en medlem får upplåta sin bostadsrätt i andra hand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Denna avgift får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år. Vid kortare tid än ett år minskas avgiften med motsvarande 1/12 för varje månad färre än 12 månader.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 6

- Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.
- Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, ska även den anges.
- Besiktning av lägenhet skall äga rum före avflyttning. Vid besiktning av lägenhet skall protokoll upprättas och inlämnas till styrelsen före beslut om överlåtelsens godkännande. Besiktningen skall betalas av säljaren.

Överlåtelse

§ 7

- Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.
- En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.
- Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att

bostadsrätten ingått i bodelning 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 angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

- En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i § 8 första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.
- Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

Villkor för medlemskap

§ 8

- Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare.
- Medlemskap i föreningen får, vid förvärv av andel i bostadsrätt avseende bostadslägenhet, vägras om bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.
- Medlemskap i föreningen får vägras om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

§ 9

- Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Skriftligt överlåtelseavtal

§ 10

- Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 11

- En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.
- Vid avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12

- Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även balkong om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl.a för:

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet.
- glas i lägenhetens ytterfönster, glas och bågar i innanfönster, med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- eldstad, dock ej tillhörande rökgångar.
- svagströmsinstallationer såsom telefon-, anslutning till kabel-TV, ringklocka etc.
- starkströmsinstallationer som brytare, eluttag, fasta armaturer, elektrisk golvvärme.
- målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar.
- att vidmakthålla fungerande brandlarm i betryggande antal (1 st för 1–2 rok, 2 st för 3–5 rok).

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans/hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
 2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll, eller som besöker honom/henne som gäst
 - b. någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller
 - c. någon som för hans/hennes räkning utför arbeten i lägenheten.
- För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han/hon brustit i omsorg eller tillsyn. Detta stycke gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.
 - Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl.a för:

- Ventilationsdon
 - vattenradiatorer med ventiler och termostat - dock ej målning
 - målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
 - springventiler
 - rökkanaler till eldstad
 - ledningar som tjänar fler än en lägenhet.
- Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren skall svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

- 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 tillsägelse avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Ombyggnad och ändring i lägenhet eller lokal

§ 13

- Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar:
 - a) ingrepp i bärande konstruktion
 - b) ändring av eller anslutning till befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation eller
 - c) annan väsentlig förändring av lägenheten.
- Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.
- Vid alla badrumsrenoveringar samt vid renoveringar som innebär väsentlig förändring såsom flyttning av väggar skall en ombyggnadsansökan inlämnas till styrelsen.
- Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.
- I bilaga 1 framgår vilka regler som gäller vid ombyggnader av föreningens bostadsrättslägenheter. Denna bilaga utgör en del av dessa stadgar.

Sundhet, ordning och gott skick

§ 14

- När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han/hon 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 kan tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda Trivselregler enligt §39 som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa ålägganden fullgörs också av dem som han/hon svarar för enligt 12 § 3 stycket.
- Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen 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.

Användning av bostadsrätten

Tillträdesrätt

§ 15

- Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för, eller för avhjälpan av brist enligt § 12 sista stycket. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas eller när bostadsrättshavaren avsagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på

lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Andrahandsupplåtelse

§ 16

- En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke behövs dock inte:
 1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen eller
 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller ett landsting.
- Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.
- Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid.
- För bostadslägenheter som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid.
- Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor. För avgifter se §5.

Nyttjande

§ 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 annan medlem i föreningen.

§ 18

- Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående (inte i lägenheten mantalsskrivna) personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Förverkandegrunder

§ 19

- Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är 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/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen om det avser en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen om det avser lokal
 2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
 3. om lägenheten används i strid med § 17 och § 18

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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset
 5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 14 vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
 6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 15 och han/hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta
 7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
 8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.
 - Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2, 3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
 - Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.
 - Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

- Är nyttjanderätten enligt § 19 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten
 1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgivits underrättelse enligt 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
 2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgivits underrättelse enligt 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen om möjligheten att få tillbaka lokalen genom att betala årsavgiften inom denna tid.
- Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han/hon varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.
- Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 7 §, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.
- Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Styrelse och revisor

Styrelsens sammansättning

§ 21

- Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.
- På ordinarie föreningsstämma väljs årligen styrelse.
- Styrelsens ledamöter väljs växelvis för en mandattid på två år.
- Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter jämte minst en och högst tre suppleanter. Ledamot och suppleant kan omväljas.
- Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

Konstituering

§ 22

- Föreningsstämman utser ordförande för ett år. Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma

§ 23

- Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två ledamöter i förening. Detta innebär att två ordinarie ledamöter utöver ordförande, vilka som helst i förening, kan teckna firma.

Beslutförhet och röstning

§ 24

- Styrelsen är beslutför när de närvarandes antal överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter vid sammanträdet.
- Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller, vid lika röstetal, den mening som biträds av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.
- Styrelseledamots reservation skall i sin helhet inskrivas i protokollet.

Beslut i vissa frågor

§ 25

- Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens byggnader och mark skall fattas på föreningsstämma.

§ 26

- Styrelsen eller firmatecknare får inte utan stämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om föreningens egendom.

Räkenskapsår

§ 27

- Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t.o.m. 31 december.

Styrelsens åligganden

§ 28

- Det åligger styrelsen att:
 1. avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna en 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).
 2. senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma avlämna årsredovisningen till revisorerna.
 3. senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
 4. minst en gång om året, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
 5. upprätta budget, baserad på de iakttagelser som gjorts vid fastighetsbesiktning, samt fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
 6. underrätta medlemmarna om väsentliga förändringar i den ekonomiska förvaltningen under löpande verksamhetsår
 7. informera om nya medlemmar och andrahandsuthyrning.

Valberedning

§ 29

- Vid ordinarie föreningsstämma ska valberedning utses för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av minst tre ledamöter, varav en sammankallande. Valberedningen ska genomföra sin uppgift genom att lyssna av medlemmars och sittande styrelses förslag. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval. Avrapportering sker på den ordinarie föreningsstämman.

Revisor

§ 30

- Revisorerna skall vara två, varav en auktoriserad, jämte två suppleanter.
- Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisionsberättelse

§ 31

- Revisorerna ska avge revisionsberättelsen till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.
- Styrelsen skall ge ordinarie föreningsstämma skriftlig förklaring till av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Föreningsstämma

§ 32

- Ordinarie föreningsstämma hålls i Stockholm årligen före maj månads utgång.
- Styrelsen skall meddela datum minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma.
- Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas i enlighet med lagen om ekonomisk förening, 7 kap och 16§, tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman med uppgift om förekommande ärenden. Kallelsen utfärdas genom utdelning, eller e-post till medlemmar som uppgivit e-postadress, samt via föreningens hemsida. I de fall en medlem begär det och uppger annan postadress skickas kallelsen med postbefordran till denna adress.
- Styrelsens redovisningshandlingar; årsredovisning, revisionsberättelse och styrelsens förklaring till av revisorerna gjorda anmärkningar, skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.
- Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran (motion) hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom utdelning/utskick till samtliga medlemmar samt på föreningens hemsida, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda, lämpligen då tidpunkten för stämman meddelas.
- Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Extra föreningsstämma

§ 33

- Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller en revisor finner skäl därtill, eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt den hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

Dagordning

§ 34

- På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:
 1. Stämmans öppnande
 2. Godkännande av dagordning
 3. Val av ordförande vid stämman
 4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
 5. Val av två personer att justera dagens protokoll samt tillika fungera som rösträknare Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
 6. Fastställande av röstlängd
 7. Styrelsens årsredovisning
 8. Revisorernas berättelse
 9. Beslut om fastställande av resultat – och balansräkning
 10. Beslut om resultatdisposition
 11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 12. Styrelsens information om det nya årets budget
 13. Fråga om arvoden till styrelse och revisorer
 14. Val av styrelseordförande samt övriga ordinarie styrelseledamöter och suppleanter Val av revisorer och suppleanter
 15. Val av valberedning
 16. Styrelsens förslag (propositioner) till stämman
 17. Medlemmarnas förslag (motioner) till stämman
 18. Övriga frågor
 19. Stämmans avslutande

- På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1–7 och 19 ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka anges i kallelsen till stämman.
- Intill dess ordförande för stämman blivit utsedd, föres ordet av styrelsens ordförande eller av någon av de närvarande styrelseledamöterna eller suppleanterna eller annan betrodd medlem av föreningen.
- Valbar som stämмоordförande skall i första hand vara medlem i föreningen.

Stämmans protokoll

§ 35

- Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:
 - att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet
 - att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
 - om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.
- Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt.

Ombud, biträde och regler vid röstning

§ 36

- Rätt att närvara vid föreningsstämma äger endast medlem samt dennes make/maka eller närstående som är varaktigt sammanboende med medlem, samt ledsagare till medlem med särskilda behov.
- Medlem får medföra högst ett biträde på föreningsstämma. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt.
- Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna på föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som närvarar vid föreningsstämman. Skälet till närvaro kan vara att hon eller han ska vara stämмоordförande eller ska lämna information som har betydelse för medlemmarna eller föreningens verksamhet eller på annat sätt ska bidra till stämmans genomförande.
- Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt, inte äldre än ett år. Ingen får som ombud företräda mer än två medlemmar.
- Endast annan medlem, medlems make/maka, familjemedlem, god man, eller närstående som varaktigt är sammanboende med medlem, får vara ombud eller biträde.
- Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar två medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.
- Innehar medlem två eller fler bostadsrätter har han/hon endast en röst.
- Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
- Omröstning vid föreningsstämma sker öppet därest inte sluten votering påyrkas av närvarande röstberättigad.
- Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, men i andra frågor gäller den mening som biträdes av förrättande ordförande.

Övrigt

Ändring av stadgar

§ 37

- Beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen förenat sig om beslutet eller detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämman som hålls sist biträts av minst två tredjedelar av de röstande.
- 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.
- Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas, fordras dock att på den stämman som hålles sist beslutet biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande.
- Innebär beslutet att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande.
- Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där särskild röstövertikt erfordras behandlas i 9 kap. 16,19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Framtida underhåll

§ 38

- Avsättningar och användning av årsvinst:
 - Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt, genom beslut om årsavgiftens storlek, se till att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus.
 - Stämman skall vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.
 - Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Trivselregler

§ 39

- För föreningen gällande trivselregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats genom hemsida, e-post eller utdelning.

Upplösning/Likvidation

§ 40

- Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

Övriga bestämmelser

§ 41

- När medlem avflyttat från bostadsrättsföreningen upphör andra eventuella nyttigheter i föreningen som medlem disponerar, t ex extra förråd, garage, eller p-plats samma dag som medlemmen avflyttar från lägenheten.

Tolkning

§ 42

- Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt föreningens Trivselregler.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämmor:

Den..... och på föreningsstämma den.....

Stockholm den

.....
Hans Lager
Ordförande

.....
xxx
Ledamot

Bilaga 1 till Brf Kronkvarnens stadgar

Regler för ombyggnad av lägenheter i Brf Kronkvarnen 14, Stockholm (orgnr 716419-4487)

1. Med ombyggnad/renovering avses, utöver de åtgärder som framgår av bostadsrättslagen, alla åtgärder i bostadsrättslägenheten som innebär förändrad disposition, rivning av väggar, alla förändringar av kök och/eller badrum och alla för omgivningen störande åtgärder.

Ombyggnad/renovering får endast ske efter uppvisande av ritning och skriftligt godkännande av styrelsen.

Med ombyggnad/renovering avses projekt som är planerade att pågå mer än tre veckor men också sådana projekt som av olika skäl har kommit att pågå mer än tre veckor. Det innebär att arbeten som pågått mer än tre veckor är att betrakta som en ombyggnad/renovering och därmed ska alla bestämmelser i denna bilaga följas.

Med ombyggnad avses ej ytunderhåll, inklusive golv och tak så länge insatstiden beräknas vara kortare än tre veckor.

2. Styrelsen utser en person som kontaktman för ombyggnader/entreprenader med vilken alla ombyggnadsfrågor ska diskuteras. Denna behöver inte vara en medlem i föreningen utan styrelsen kan välja att köpa denna tjänst. En sådan kostnad, liksom alla andra kostnader som åsamkas föreningen i samband med en bostadsrättsinnehavares ombyggnad, ska bäras av denne.

3. Före igångsättande ska styrelsens kontaktman tillsammans med den för ombyggnaden ansvarige projektledare gemensamt besiktiga trapputrymmen, entréer och andra gemensamma utrymmen. Ett besiktningssprotokoll ska upprättas varav styrelsens kontaktman ska erhålla ett exemplar. Styrelsen rekommenderar att en sådan besiktning även görs i angränsande lägenheter. Alla kostnader för besiktning av gemensamma utrymmen bärs av den bostadsrättsinnehavare som ska bygga om. Detsamma gäller om omkringliggande lägenheter också besiktigas såvida inte parterna kommer överens om annat.

4. Bostadsrättshavaren/projektledaren ska presentera en tidplan med tydliga start- och slutdatum för ombyggnaden. Inget ombyggnadsprojekt får planeras för en längre tidsperiod än tre månader. Om planerad sluttid inte hålls ska bostadsrättshavaren betala vite till föreningen på 10 000:- /påbörjad vecka som byggtiden överskridits. Vitesbeloppet ökar till 25 000 per påbörjad vecka om byggnadstiden överstiger tre månader. Tidplanen ska innehålla en utsedd projektledare med vilken styrelsen, eller den person som styrelsen utsett, ska kunna kommunicera.

5. Kök och badrum får inte flyttas till annan del av lägenheten. Dock får kök slås ihop med angränsande rum och badrum får byggas i anslutning till befintliga stammar.

6. Entreprenören kan välja att utföra nödvändiga transporter genom befintliga trapphus/hiss. Dessa ska skyddas mot skador, företrädesvis av hårda material, t ex board, plywood eller liknande. Vid behov ska entreprenören förnya skyddet. Speciell omsorg och skydd ägnas mattorna i entréerna. Eventuella skador efter entreprenadens slut ersätts av bostadsrättsinnehavaren.

7. Daglig städning ska utföras före dagens slut och eventuella skyddsanordningar som är störande för de boende ska avlägsnas. En mer omfattande städning görs veckovis på fredagar efter avslutat arbete från entén upp till den aktuella bostaden och vid behov ännu högre upp samt hissen. Material som ställs på gatan ska bortforslas samma dag.

8. Bostadsrätthavaren svarar för samtliga kostnader som kan uppstå till följd av åtgärder vidtagna under byggtiden som skadat fastigheten eller andra lägenheter. Vid uppkomna skador i lägenheter bredvid/ovanför/nedanför till följd av ombyggnaden ska bostadsrätthavaren stå för kostaderna för reparation av dessa. Vid skador i tak och på vägg skall ommålning utföras av hela tak- och väggytor respektive omtapetsering av samtliga väggar i berört utrymme. Se även under punkt 2 ovan.

9. I det fall kök, badrum eller annat våtutrymme åtgärdas ska bostadsrätthavaren anlita en byggfirma med F-skattsedel och giltig ansvarsförsäkring. Dessa dokument ska uppvisas för föreningens styrelse, eller den person styrelsen utser. Anlitade entreprenörer ska ha erforderliga utbildningar såsom för VS-entreprenör Säkert Vatten, för golvläggning GVK, för tätskikt i bad keramikförbundets certifikat.

10. Arbete får endast utföras i fastigheten under vardagar 08.00-18.00.

11. Byggarbetsplatsen ska i möjligaste mån begränsas till den aktuella lägenheten. Byggmaterial får inte förvaras i trapphuset.

12. Utöver vad som framgår i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagens bestämmelser, vilket bl a innebär att ingrepp i bärande väggar inte får utföras utan skriftligt godkännande av föreningens styrelse och att bostadsrätthavaren inte utan föreningens skriftliga godkännande får ändra i fastighetens ventilationssystem.

13. Bostadsrätthavaren ska svara för övriga oförutsedda kostnader och åtgärder som kan uppstå till följd av ombyggnaden. Bostadsrätthavaren är tillika ansvarig för städkostnader om entreprenören brister i enlighet med kraven under punkt 7.

14. Oundviklig avstängning av värme och elektricitet får inte vara längre än två (2) timmar per dag under dagtid kl. 09.00 – 16.00 måndag till fredag, om det inte hör samman med arbeten av jourkaraktär. Föreningens medlemmar och hyresgäst skall meddelas minst tre dagar i förväg med lapp i lådan och/eller anslag i fastighetens tre entréer.

15. Bostadsrätthavaren har inte rätt att överlåta bostadsrätten innan ombyggnaden är avslutad och godkänd slutbesiktning skett, om inte förvärvaren övertar Bostadsrätthavarnas samtliga rättigheter och skyldigheter enligt dessa regler.

16. I det fall el-installationer görs ska bostadsrätthavaren anlita en firma som har F-skattsedel och giltig ansvarsförsäkring. Dessa dokument ska uppvisas för föreningens styrelse eller den person styrelsen utser. Anlitade entreprenörer ska ha erforderliga utbildningar för elarbeten.