

Brf Smedjan 14

Protokoll från ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2018 kl. 18.00 – 19.30

§ 1 Stämmans öppnande

Styrelsens ordförande Johan Dahl hälsar alla välkomna och förklarar föreningens ordinarie stämma 2018 för öppnad.

§ 2 Godkännande av dagordning

Förslag finns att ärende nr 18 (avyttring av råvind) behandlas efter ärende nr 7 (fastställande av röstlängd).

Stämman beslutar

att godkänna dagordningen med den föreslagna ändringen.

§ 3 Val av stämмоordförande

Stämman beslutar

att välja Håkan Gunnarsson som ordförande.

§ 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Ordföranden anmäler att han valt att anlita Marianne Gunnarsson som protokollförare.

Stämman beslutar

att lägga anmälningen till handlingarna.

§ 5 Val av två justeringspersoner tillika rösträknare

Stämman beslutar

att som justeringspersoner tillika rösträknare välja Hugo Viberg och Nashmil Zara Aram.

§ 6 Fråga om kallelse till stämman skett i enlighet med stadgarna

Stämman beslutar

att kallelse till stämman skett i enlighet med stadgarna.

§ 7 Fastställande av röstlängd

Stämman beslutar

att fastställa röstlängden med 56 röstberättigade medlemmar närvarande, varav 19 via fullmakt. Protokollsbilaga A.

§ 8 Avyttring av råvind m m

Johan Dahl lämnar information om styrelsens förslag till avyttring av råvinden och att lägenhetsförråden på vinden flyttas till källaren.

Stämman beslutar genom två separata omröstningar

att enhälligt godkänna att råvinden får avyttras,

att enhälligt godkänna att lägenhetsförråden på vinden får flyttas till källaren i enlighet med styrelsens förslag.

§ 9 Årsredovisningen

Johan Dahl lämnar övergripande information om årsredovisningen och kommenterar särskilt kostnaderna för stambytet m fl stora kostnader under verksamhetsåret. Johan Dahl pekar även på en felaktighet i förvaltningsberättelsen som handlar om sålda hyreslägenheter (s 4). Det rätta är att en lägenhet såldes under år 2017 och en lägenhet såldes under år 2018.

Stämman beslutar

att med gillande lägga årsredovisningen till handlingarna.

§ 10 Revisionsberättelsen

Stämмоordföranden Håkan Gunnarsson föredrar revisionsberättelsen. Av föredragningen framgår sammanfattningsvis att revisorerna tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen, att stämman beslutar att årets resultat får disponeras i enlighet med styrelsens förslag, samt att stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017.

Stämman beslutar

att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

§ 11 Fastställande av resultat- och balansräkning för verksamhetsåret 2017

Stämman beslutar

att fastställa årsredovisningens resultat- och balansräkning för verksamhetsåret 2017.

§ 12 Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutar

att resultatet får disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

§ 13 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beslutar

att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017.

§ 14 Förslag till nya stadgar

Nashmil Zara Aram och övriga ledamöter i den särskilda arbetsgrupp som arbetat med förslaget till nya stadgar lämnar utförlig information om styrelsens förslag till nya stadgar.

Flera medlemmar ställer frågor och kommenterar stadgeförslaget.

Stämman beslutar

att enhälligt godkänna förslaget till nya stadgar. Protokollsbilaga B.,

att uppdra åt styrelsen att utreda vilka ytterligare åtgärder som behövs innan föreningen kan lämna in de nya stadgarna till Bolagsverket för registrering.

§ 15 Arvoden till styrelse och revisorer för år 2018

Stämman beslutar

att arvodet till styrelsen utgår med 3,5 x prisbasbeloppet (159 250 kr) och fördelas som styrelsen själv beslutar. Arvodesbeloppet inkluderar skatt och sociala avgifter,

att ersättning till internrevisorn utgår med 5 000 kr. Ersättningen inkluderar skatt och sociala avgifter,

att ersättning till den auktoriserade revisorn utgår enligt faktura.

§ 16 Val av styrelse

Valberedningen Adam Croon och Andrea Dahl lämnar följande förslag.

Befintlig styrelse

Johan Dahl, ledamot
Nashmil Zara Aram, ledamot
Bo Lennart Nelldal, ledamot
Hugo Viberg, ledamot
Morgan Grahn, ledamot
Sara Johansson, ledamot
Ulla Bertling, suppleant

Föreslagen styrelse

Nashmil Zara Aram, ledamot
Sara Johansson, ledamot
Ulla Bertling, ledamot
Morgan Grahn, ledamot
Johan Dahl, ledamot
Bo-Lennart Nelldal, ledamot
Kerstin Brorsson, suppleant

Stämman beslutar

att välja styrelse i enlighet med valberedningens förslag.

§ 17 Val av revisorer och revisorssuppleanter

Valberedningen Adam Croon och Andrea Dahl lämnar följande förslag.

Befintliga revisorer

Kirsti Gustafsson, yrkesrevisor

Klas Wallenius, internrevisor

Suppleant

Vakant, internrevisor

Föreslagna revisorer

Kirsti Gustafsson, yrkesrevisor

Klas Wallenius, internrevisor

Suppleant

Vakant, internrevisor

Stämman beslutar

att välja revisorer i enlighet med valberedningens förslag.

§ 18 Val av valberedning

Stämman beslutar

att välja Adam Croon och Andrea Dahl till valberedning för kommande verksamhetsår.

§ 19 Övriga frågor

Johan Dahl meddelar att styrelsen efter stämman kommer att informera om kommande verksamheter inom föreningen.

§ 20 Stämman avslutas

Ordföranden avslutar stämman.



Håkan Gunnarsson (26 jun 2018)

Håkan Gunnarsson

Ordförande



Marianne Gunnarsson (26 jun 2018)

Marianne Gunnarsson

Sekreterare



Hugo viberg (26 jun 2018)

Hugo Viberg

Justerare



Nashmil Zara Aram (26 jun 2018)

Nashmil Zara Aram

Justerare

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Smedjan 14
organisationsnummer 769600-1077

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 7 § Årsavgiftens beräkning
- 8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 9 § Övriga avgifter
- 10 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 11 § Föreningsstämma
- 12 § Motioner
- 13 § Extra föreningsstämma
- 14 § Dagordning
- 15 § Kallelse
- 16 § Rösträtt
- 17 § Ombud och biträde
- 18 § Röstning
- 19 § Jäv
- 20 § Resultatdisposition
- 21 § Valberedning
- 22 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 23 § Styrelsens sammansättning
- 24 § Konstituering
- 25 § Styrelsens protokoll
- 26 § Beslutsförhet och röstning
- 27 § Beslut i vissa frågor
- 28 § Firmateckning
- 29 § Styrelsens åligganden
- 30 § Räkenskapsår
- 31 § Revisor
- 32 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 33 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 34 § Ytterligare installationer
- 35 § Brand- och vattenledningsskador
- 36 § Balkong och takterrass
- 37 § Felanmälan
- 38 § Gemensam upprustning
- 39 § Vanvård
- 40 § Övriga anordningar
- 41 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 42 § Användning av bostadsrätten
- 43 § Sundhet, ordning och gott skick
- 44 § Tillträdesrätt
- 45 § Andrahandsupplåtelse
- 46 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 47 § Förverkandegrunder
- 48 § Hinder för förverkande
- 49 § Ersättning vid uppsägning
- 50 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 51 § Meddelanden
- 52 § Framtida underhåll
- 53 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 54 § Tolkning
- 55 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1§ Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Smedjan 14. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2§ Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3§ Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet kan inte bli medlem i föreningen, om inte annat beslutas på föreningsstämma. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4§ Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, övergång av bostadsrätten till dödsbo samt liknande förvärv.

5§ Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten kan föreningen vägra medlemskap. Detsamma gäller om flera personer förvärvat andel i bostadsrätten och det kan antas att ingen av förvärvarna kommer att bosätta sig i lägenheten.

6§ Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

7§ Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den kommer att bära sin del av föreningens löpande utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder.

För lägenheter som förses med balkong eller takterrass ska andelstalet höjas med 0,02 procentenheter per balkong eller takterrass.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som utrustats med fungerande eldstäder ska årsavgiften vara förhöjd med 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp för varje fungerande eldstad.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

8§ Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift ska tas ut. Överlåtelseavgiften ska uppgå till 2,5 % och pantsättningsavgiften till 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse ska tas ut. Avgiften ska årligen uppgå till 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den avgiften

efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand

9§ Övriga avgifter

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

10§ Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

FÖRENINGSSTÄMMA

11§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

12§ Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast före mars månads utgång eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

13§ Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

14§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning-
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

15§ Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelse till ordinarie och extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Om det enligt lag eller föreningens stadgar krävs att ett beslut fattas vid två föreningsstämmor för att bli giltigt, får kallelse till den andra stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelsen till den andra stämman ska styrelsen ange det beslut som den första stämman har fattat.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel förutsatt att gällande regler uppfylls. Om kallelse ska utfärdas genom utdelning och medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen.

16§ Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

17§ Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en giltig fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig och 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

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företräddas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

18§ Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

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.

Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att sluten omröstning ska genomföras.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen eller annan författning.

19§ Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

20§ Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

21§ Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma ska valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

22§ Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. 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
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

23§ Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Av styrelsens ordförande och övriga ledamöter skall alltid minst två väljas på föreningsstämma. Ordförande, övrig ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Omval av ordförande, övrig ledamot och suppleant kan ske.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

24§ Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av ordförande som väljs av föreningsstämma.

25§ Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

26§ Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

Suppleanter ska kallas till styrelsemöten och har närvaro- och yttranderätt samt rätt att ta del av styrelsematerial även när de inte ersätter styrelseledamot.

27§ Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas.

Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

28§ Firmateckning

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen och annars av två därtill av styrelsen utsedda ledamöter i förening. Högst 4 ledamöter kan inneha firmateckningsrätt.

29§ Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation
 - att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
 - att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning inklusive noter) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning inklusive noter)
 - att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma, till revisorerna avlämna årsredovisningen samt underhållsplanen. Under verksamhetsåret ska styrelsen hålla mötesprotokoll och beslutsunderlag tillgängliga för revisorerna.
 - att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen, revisionsberättelsen samt underhållsplanen tillgänglig.
 - att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
 - 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

30§ Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

31§ Revisor

Föreningsstämma ska välja två revisorer med högst två suppleanter:

1. Minst en revisor samt suppleant till denne ska vara auktoriserad revisor eller auktoriserad redovisningskonsult eller ska besitta motsvarande kompetens.
2. Minst en revisor samt suppleant till denne ska vara medlem eller tillhöra medlemmens familjehushåll och vara bosatt i föreningens hus.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Den som utsetts till revisor ska omedelbart underrättas om detta.

32§ Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

33§ Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för dörr mot balkong eller takterrass.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme
- eldstäder, dock inte tillhörande rökångar

- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

34§ Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

35§ Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

36§ Balkong och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

37§ Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

38§ Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

39§ Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

40§ Övriga anordningar

Utvändiga anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

41§ Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

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 endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

42§ Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

43§ Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten förråd ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten eller till förråd eller övriga utrymmen i föreningens hus.

44§ Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräddning hos kronofogdemyndigheten.

45§ 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 hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid, dock högst två år. Därefter ska tillstånd lämnas endast om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

46§ Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

47§ Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

48§ Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

49§ Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

50§ Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

51§ Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

52§ Framtida underhåll

Styrelsen ska upprätta och regelbundet uppdatera en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus samt årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Som grund för underhållsplanen ska styrelsen besiktiga föreningens egendom i lämplig omfattning.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Dock ska avsättning ske motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

53§ Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

54§ Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. För förtydligande av innehållet i dessa stadgar kan föreningen ha utfärdat ordningsregler som bostadsrättsinnehavare är skyldiga att följa.

55§ Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den

och den

Stockholm den
Bostadsrättsföreningen Smedjan 14

.....
.....
.....
.....

Följande lägenheter var representerade vid stämman (antingen via närvaro eller fullmakt)

Västmannagatan 101:

284
285
286
287
290
291
292
293
294
295

Västeråsgatan 5:

240
244
245
246
247
250
251

Västeråsgatan 7:

253
254
255
256
257
258
259
260
261

Västeråsgatan 9:

264
266
201
268
270
272

Västeråsgatan 11:

273
274
275
276
277

278
279
280
281
282

Dalagatan 90:

224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237