

Bostadsrättsföreningen Radiosändaren

Org.nr: 702001-7401

STADGAR

Registrerades av Bolagsverket

2016-04-05

Registrerad av Bolagsverket 2016-04-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Om föreningen	1
§ 1 Firma, säte och ändamål	1
§ 2 Föreningens organisation	1
§ 3 Medlemskap och bostadsrätt	1
Övergång av bostadsrätt och medlemskap	1
§ 4 Överlåtelse av bostadsrätt	1
Avgifter	2
§ 5 Insats och årsavgift	2
§ 6 Andra avgifter	2
Bostadsrättsfrågor	2
§ 7 Uthyrning av bostadsrättslägenhet i andra hand	2
§ 8 Förverkandegrunder	3
§ 9 Bostadsrättshavarens ansvar och skyldigheter	3
§ 10 Bostadsrättsföreningens ansvar	5
Föreningsstämma	6
§ 11 Föreningsstämma och extra stämma	6
§ 12 Räkenskaper, revision och årsredovisning	6
§ 13 Motion till årsstämma	6
§ 14 Ärenden på ordinarie föreningsstämma	6
§ 15 Kallelse till föreningsstämma	7
§ 16 Extra föreningsstämma	7
§ 17 Rösträtt, ombud och biträde	7
§ 18 Röstning	7
§ 19 Protokoll vid föreningsstämma	7
Styrelse	8
§§ 20, 21, 22, 23	8
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde	8
Underhållsplan och fonder	9
§ 25 Underhållsplan	9
§ 26 Fonder	9
Särskilda beslut	9
§ 27 Upplösning av föreningen	9
§ 28 Övrigt	9

OM FÖRENINGEN

§ 1 Firma, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Radiosändaren och den har sitt säte i Hägersten, Stockholms kommun.

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.

§ 2 Föreningens organisation

Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse, revisorer och i förekommande fall en valberedning.

§ 3 Medlemskap och bostadsrätt

Medlem kan vara såväl fysisk som juridisk person. Föreningen äger dock rätt att utan särskilt skäl neka juridisk person medlemskap.

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

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge hen innehar bostadsrätt.

En bostadsrättslägenhet kan ha en eller flera andelsägare, dock har dessa endast en gemensam röst på föreningsstämmor.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Överlåtelse av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

Den som en bostadsrätt (eller andel därav) har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor, på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas och som föreningen skäligen bör godta som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Styrelsen är skyldig att snarast – normalt inom tre veckor från det att ansökan kommit in till föreningen – avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning på sökanden.

AVGIFTER

§ 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. För frågor om insatsens storlek måste beslut alltid fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens insats för att bära sin del av föreningens löpande kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder.

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

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt Lagen om ersättning för inkassokostnader.

§ 6 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften fastställs av styrelsen i samband med att upplåtelse sker. Denna avgift ska anges i upplåtelseavtalet.

För arbete i samband med överlåtelse av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Föreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med 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.

- Upplåtelseavgift betalas av förvärvaren.
- Överlåtaren av bostadsrätten svarar, tillsammans med förvärvaren, för att överlåtelseavgiften betalas.
- Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 7 Uthyrning av bostadsrättslägenhet i andra hand

Vid andrahandsupplåtelse gäller följande:

- En bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om andrahandsupplåtelse och få skriftligt godkännande av styrelsen.
- Bostadsrättshavaren får under begränsad tid upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande.

- Bostadsrättshavaren kan ansöka om och få förlängning av andrahandsupplåtelsen endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.
- I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt bostadsrättshavarens nya adressuppgifter.
- Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.
- Bostadsrättshavaren får dock inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra störningar eller är till men för föreningen eller annan medlem.
- Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 8 Förverkandegrunder

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

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse i mer än sju dagar för en bostadslägenhet, eller när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om bostadsrätten används till annat ändamål än det avsedda, eller om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
- 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,
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten, eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna, åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt
- om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör – eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår – brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 9 Bostadsrättshavarens ansvar och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som hen utfört eller låtit utföra.

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

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen, som källarförråd, i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Till det inre räknas bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, el, gas och vatten till de delar som dessa finns inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- anordningar för informationsöverföring (telefon, bredband etc), till de delar som dessa finns inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- icke bärande väggar,
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten,
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- ventiler till ventilationskanaler,
- rummens väggar, golv och tak,
- glas i fönster och dörrar,
- till fönster hörande karmar, lister, beslag, handtag och gångjärn,
- tätninglistor i fönster och dörrar,
- målning av radiatorer samt innersidor av fönstrens bågar och karmar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar,
- lås och nycklar till dörrar,
- balkongens insida och golv samt skottning och renhållning av balkong.

I badrum/duschrum svarar bostadsrättshavaren bland annat även för

- elektrisk badrumsfläkt (godkänt täthetsintyg krävs),
- fuktisolerande skikt som hör till väggar eller golv,
- vitvaror, sanitetsporcelain, blandare, packningar, duschmunstycke, kranar och avstängningsventiler,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- golvbrunn inklusive klämring,
- rensning av golvbrunn,
- inredning och belysningsarmatur,
- elektrisk handdukstork.

I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning, som till exempel:

- elektrisk köksfläkt (godkänt täthetsintyg krävs),
- spis och kyl/frys,
- köksblandare,
- diskmaskin med tillhörande ledningar, anslutningskopplingar och avstängningsventiler på

vattenledningsrör samt översvämningsskydd,

- ventilationsdon.

Ingår **förråd** i upplåtelsen, svarar medlemmen för underhåll i samma utsträckning som för lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt ovan i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras, eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom – och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt – får föreningen åtgärda bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavare är skyldig att:

- ta del av styrelsens information som publiceras på webbplatsen, anslag i trapphusen eller informationsblad i postfack,
- när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten, till exempel tvättstugan, rätta sig efter de bestämmelser och regler som via styrelsen har meddelats enligt ovan,
- hålla noggrann tillsyn över att regler och bestämmelser också följs av den som tillhör, gästar eller inryms i bostadsrättshavarens hushåll eller som där utför arbete för hens räkning,
- ge företrädare för föreningen tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra,
- till styrelsen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för enligt § 10 nedan,
- teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Förutsättning för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att hen svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

§ 10 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen ansvarar för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster,
- underhåll och reparationer av radiatorer,
- de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet,
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, 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 bostadsrättshavarens eget vållande. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten enligt § 8 ovan. Se även bestämmelserna i Bostadsrättslagen.

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 och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

FÖRENINGSTÄMMA

§ 11 Föreningsstämma och extra stämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

§ 12 Räkenskaper, revision och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår, 1 januari–31 december.

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.

Revisor kan vid behov även väljas retroaktivt genom en extra stämma.

Styrelsen ska till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

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

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Revisionsberättelsen samt styrelsens yttrande över eventuella anmärkningar gjorda av revisorerna ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

§ 13 Motion till årsstämma

Medlemmar får lämna in förslag till punkter som ska behandlas på kommande årsstämma. Den ska vara skriftlig, daterad och undertecknad samt lämnas in till styrelsen senast sista mars.

§ 14 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Dagordning för ordinarie föreningsstämma:

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två personer som tillsammans med stämмоordföranden ska justera protokollet samt i förekommande fall val av rösträknare
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Godkännande av röstlängden
7. Fastställande av dagordningen
8. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

12. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter
15. I förekommande fall val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmäld motion
17. Mötets avslutande.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, genom postbefordran eller via e-post senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 16 Extra föreningsstämma

På extra stämma ska kallelsen, utöver punkt 1–7 samt 17 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 17 Rösträtt, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

En medlems rösträtt 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.

Undantag gäller dock för sakkunnig som styrelsen gett i uppdrag att vara stämмоordförande, eller att bidra med sakkunskap i en fråga som ska behandlas av stämman.

§ 18 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

§ 19 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämma ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att:

- röstlängden ska tas in eller biläggas,
- föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet,
- om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämmoderföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna hos bostadsrättsföreningens styrelse.

STYRELSE

§ 20

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs på ett respektive två år av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelseledamöter ska vara medlemmar i föreningen.

§ 21

En styrelseledamot får inte vara med och handlägga en fråga som rör avtal mellan hen och föreningen. Ledamoten får inte heller handlägga avtal mellan föreningen och tredje man om hen i frågan har ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot föreningens intresse.

Exempel på detta kan vara avtal med en närstående till en styrelseledamot, med ledamotens företag eller liknande.

Med rollen som styrelseledamot följer en allmän lojalitetsplikt, tystnadsplikt och vårdplikt gentemot föreningen.

§ 22

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 23

Styrelsen ska, i enlighet med Bostadsrättslagens bestämmelser, föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras och justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i datumordning.

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FONDER

§ 25 Underhållsplan

Styrelsen ska:

- upprätta en plan för genomförande av underhållet av föreningens hus,
- årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhållet av föreningens hus,
- se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan samt
- regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 26 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.

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 27 Upplösning av föreningen

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

§ 28 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.