

Stadgar för bostadsrättsföreningen Hippodromen

Senast uppdaterade 2019-01-07

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Hippodromen.

§ 2 Ändamål, verksamhet och medlemskap

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Endast fysisk person kan bli medlem i föreningen.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms stad och län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

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

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman samt föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

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

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen

7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

§ 7 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. 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 får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av tre styrelseledamöter med en styrelsesuppleant. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisor

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.

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

§ 10 Insats och årsavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Varje bostadsrätt har två andelstal, fördelat; andelstal – kapital och andelstal – drift. Andelstal – kapital fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de räntekostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner.

Andelstal – kapital avvägs så att det i förhållande till lägenhetens frivilliga kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld. Andelstal – kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott. Omräkning av andelstal – kapital skall då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott.

Andelstal – drift fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader om avsättningar till fonder.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgifter från uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. 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 förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

§ 11 Övriga avgifter

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

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

Lägenheter som efter upplåtelsen utrustas med balkong eller takterrass får årsavgiften höjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag om högst 1 %.

Vid andrahandsuthyrning har föreningen rätt att ta ut en avgift från bostadsrättshavaren med maximalt 10 % av ett prisbasbelopp under ett år. Summan minskar om uthyrningen är del av året till det antal kalendermånader som uthyrningen pågår.

§12 Medlemskap och andrahandsuthyrning

Medlem som innehar en bostadsrätt ska vara folkbokförd i lägenheten. Styrelsen kan göra undantag från denna regel efter prövning av särskilda personliga omständigheter.

Föreningen får vägra medlemskap för en ny innehavare som inte avser att bosätta sig i lägenheten. Om fler ägare finns ska åtminstone en ägare med ett innehav av minst 20% av lägenheten vara folkbokförd i lägenheten.

Andrahandsuthyrning får bara ske efter styrelsens medgivande. Uthyrning kan ske vid:

- arbete/studier/vård av anhörig på annan ort till vilken man inte kan pendla

- sjukdom som kräver långvarig vård
- provboende i samboförhållande

En andrahandsuthyrning är begränsad till sex månader, varefter frågan kan prövas på nytt. Andrahandshyresgäst som bor längre tid än sex månader ska vara folkbokförd i lägenheten. Samma sak gäller för inneboende.

Korttidsuthyrning (mindre än en månad) prövas inte mot dessa kriterier men kräver fortfarande styrelsens medgivande. Upprepade korttidsuthyrningar kan nekas.

Företagshyresgäster ska ansöka om alla former av under- och vidareuthyrning. Vid ansökan ska företagets namn, verksamhet och anställda redovisas. Styrelsen kan avslå en ansökan utan motivering.

§ 13 Underhåll

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

§ 14 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även renhållning och snöskottning för mark, balkong, terrass eller uteplats, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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

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

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Medlem som avser göra en renovering eller ombyggnation ska sluta ett avtal med föreningen som reglerar hur arbetet ska genomföras. Ett avtal krävs om ombyggnationen innefattar någon förändring av väggar, avlopp, vatten, värme eller ventilation. Styrelsen kan bifalla förändringar som inte påverkar husets struktur och som inte är till olägenhet för föreningen eller dess medlemmar.

Medlemmen ska visa en plan på ombyggnationen som bedöms av styrelsen och en byggnadsteknisk konsult. Konsulten utses av föreningen och kommer från en bostadsrättsorganisation eller en firma inom byggprojektering.

En renoverings/ombyggnadsplan ska innehålla:

- Planritning över förändringar
- Förklarande text om nödvändigt
- Tider för arbetet (start- och slutdatum samt arbetstider)

Medlemmen ska tillåta besiktningar från föreningens styrelse och/eller konsulten före, under och efter arbetet och måste följa de anvisningar som lämnas, t.ex. förstärkningsarbeten som krävs för att ändra i en vägg eller när arbetet får genomföras.

Efter avslutat arbete gör en besiktning av föreningens styrelse och konsulten. Om arbetet underkänns ska medlemmen genomföra de förbättringar som anges i besiktningsprotokollet. Arbetet underkänns om den ursprungliga planen inte följts, om föreningens tekniska anvisningar inte har beaktats eller om arbetet inte är fackmannamässigt utfört.

Kostnaden för konsultarvoden, besiktningar, eventuella byggnadsritningar som krävs för att detaljera föreningens anvisningar och de ändringar som krävs för att få arbetet godkänt faller på medlemmen.

Hyresgäster som vill renovera eller göra ändringar i väggar, avlopp, värme, ventilation och fast utrustning ska ansöka hos BRF Hippodromen. Ansökan behövs inte för ytrenovering. Korrigerig av oprofessionellt utförda arbeten debiteras vid avflyttning.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

§ 18 Övrigt

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