



STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMMARBY KANAL

Antagna vid Extra Föreningsstämma den 18 maj 2022
och vid Ordinarie Föreningsstämma den 14 juni 2022



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal (org.nr 769606-9470)

§ 1. Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal.

§ 2. Ändamål och föreningens verksamhet

Föreningen har till uteslutande ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens två hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, i den utsträckning som marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavare och medlem i föreningen kan endast vara fysisk person.

§ 3. Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 4. Insatser och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras, måste sådant beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften ska betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen får besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten ska beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5. Andra avgifter

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift, pantsättningsavgift avgift vid andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta.

Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgift uttas för arbete vid äganderättsövergång av en bostadsrättslägenhet. Överlåtelseavgift uppgår till 2,5 % av prisbasbeloppet gällande vid tidpunkten för ansökan om medlemskap, att betalas av köpare.

Pantsättningsavgift

För arbete vid pantsättning av bostadsrättslägenhet uttas en pantsättningsavgift med 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse av en bostadsrättslägenhet uppgår till 10 % av prisbasbeloppet per år. Om lägenheten upplåts under del av ett år ska avgiften beräknas efter det antal månader, hela eller del av, som lägenheten är uthyrd.

Dröjsmålsränta

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt Räntelagen på obetalda avgifter enligt 4 och 5 §§ från förfallodagen till dess full betalning sker, samt även ersättning för påminnelseavgift enligt Lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Övriga avgifter

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

§ 6. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter. Styrelseledamot och suppleant väljs av stämman på ett alternativt två år

Styrelsen, som konstituerar sig själv, är beslutsför när vid sammanträde de närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av ett beslut fordras, om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, enighet om beslutet.

§ 7. Firmateckning m.m.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening eller av styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen särskilt utsett därtill.

§ 8. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning ska ordinarie föreningsstämma utse en revisor och en revisorssuppleant för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 10. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av i) resultaträkning, ii) balansräkning och iii) förvaltningsberättelse. Årsredovisningen ska hållas tillgänglig för föreningens medlemmar senast två (2) veckor före föreningsstämman.

§ 11. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. *Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare,*
2. *Godkännande av röstlängden,*
3. *Val av en eller två justeringspersoner,*
4. *Fråga om föreningsstämman har blivit utlyst i behörig ordning,*
5. *Fastställande av dagordningen,*
6. *Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen,*
7. *Beslut om fastställande av*
 - a. *Resultaträkningen,*
 - b. *Balansräkningen och*
 - c. *Hur uppkommen vinst eller förlust ska disponeras*
8. *Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen,*
9. *Beslut om styrelsens arvode,*
10. *Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter,*
11. *Val av revisor och revisorssuppleant,*
12. *Val av valberedning,*
13. *Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.*

§ 12. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsens ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev på posten eller e-post.

Samma kallelsetid gäller för extra föreningsstämma, oavsett om ändring av stadgarna eller beslut om likvidation eller fusion ska behandlas.

Andra meddelanden till medlemmarna ska anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter, skickas ut som brev eller genom e-post.

§ 13. Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska uppvisa skriftlig och daterad fullmakt. En fullmakt gäller högst i ett år från det den utfärdades. Ett ombud får endast företräda medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlems make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Omröstning sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal som avser val, ska lottning ske. I övriga frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av stämmans ordförande.

Beslut om ändring av föreningens stadgar som innebär en ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen¹ är ense om det.

Beslut som avser stadgeändring av § 2 andra stycket ska godkännas av Stockholms Stads Fastighetsnämnd för att äga giltighet.

§ 14. Om upplåtelse och övergång av bostadsrätt m.m.

Ett avtal om överlåtelse genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av köparen och säljaren. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskilling och övriga belopp som ska betalas i samband med överlåtelsen. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bostadsrätten får endast upplåtas och överlåtas till medlem i föreningen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska omgående tillställas styrelsen.

Dödsbo och juridisk person

Dödsbo

Utan hinder av § 2 andra stycket får ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Dödsboet ska dock inom tre (3) år från dödsfallet visa att

- a. bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller
- b. att någon, som inte får vägras inträde som medlem i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap

Om dödsboet inom treårsperioden inte visat att a. eller b. ovan föreligger får styrelsen besluta om tvångsförsäljning av bostadsrätten för den juridiska personens räkning.

¹ Ett sådant beslut kräver att samtliga röstberättigade i föreningen, även de som inte är närvarande vid föreningsstämman, är ense om beslutet.

Annan juridisk person

Utan hinder av § 2 andra stycket får en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Den juridiska personen ska dock inom tre (3) år efter förvärvet visa att någon, som inte får vägras inträde som medlem i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den juridiska personen inom treårsperioden inte visat att någon förvärvat bostadsrätten på villkoren enligt föregående mening, får styrelsen besluta om tvångsförsäljning av bostadsrätten för den juridiska personens räkning.

Övriga villkor

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som finns i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen rimligen bör godta denne som bostadsrättshavare. En juridisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde som medlem i föreningen även om de i föregående mening ställda villkoren är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får denne vägras inträde i föreningen endast om make/maka inte uppfyller stadgevillkoren för medlemskap och det rimligen kan krävas att dessa villkor uppfylls. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Vid förvärv av en andel i en bostadsrätt gäller första och andra stycket ovan endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka Sambolagen gäller.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana innehavare att inom sex (6) månader efter anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om tidsfristen inte hålls, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare tillfälle som angetts i denna.

§ 15. Om bostadsrättshavarens ansvar m.m.

Underhåll och reparationer

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är även skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Bostadsrättshavaren ansvarar även för armaturer, eldosor och träöverliggare på terrasser och balkonger. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas bl.a.

- Rummens väggar, golv och tak,
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten såsom ledningar, installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte utgör stamledningar,
- Glas i fönster och dörrar samt
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av innersidor av fönsterbågar 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 varmvattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren ansvarar inte heller 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 ansvarar bostadsrättshavare 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 utfört arbete för hans räkning. Detta gäller även i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska ansvara 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.

Övrigt ansvar

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock inte åberopa avvikelser från ändamålet om avvikelserna är ringa och inte kan anses vara av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 16. Förändring i lägenhet m.m.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande väggar eller konstruktioner, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17. Underhåll m.m.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet i föreningens hus och ska årligen upprätta en till underhållsplanen kopplad budget för att därigenom kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga underhållsmedel. Styrelsen ansvarar för att årligen genomföra besiktning av föreningens egendom. Bostadsrättshavaren är skyldig att bereda föreningen tillträde till lägenheten för besiktning m.m. för sådana ändamål som föreningen ansvarar för. Bostadsrättshavaren ska omgående anmäla sådana fel i lägenheten som ligger inom föreningens ansvarsområde.

§ 18. Fonder

Inom föreningen ska det finnas en fond för yttre underhåll redovisad i balansräkningen. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 17.

Notera: Avsättningen till fonden för yttre underhåll är en bokföringstransaktion, och motsvaras nödvändigtvis inte av reala tillgångar. Om underhållskostnader uppkommer ska dessa finansieras av faktiska egna medel eller genom upptagande av lån.

Överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 19. Upplösning av föreningen

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

§ 20. Övrigt

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