

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Domnarvet 10

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Domnarvet 10.

§ 2 Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadsrätt till hantverks- och industrilokaler som ska avse nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till Föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. I upplåtelsen ingår två parkeringsplatser, utom för lokal 16 vartil fyra parkeringsplatser hör

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Särskilda villkor för medlemskap i bostadsrättsföreningen

Blivande medlem liksom bostadsrättshavare ska vara registrerad för mervärdesskatt (moms) och bedriva momspliktig verksamhet i lägenheten. Kan blivande medlem inte uppvisa intyg eller motsvarande vidimerad uppgift senast i samband med styrelsens prövning av ansökan om medlemskap har styrelsen rätt att förvägra medlemskap i Föreningen.

Styrelsen har rätt att vägra medlemskap till den som ansöker om medlemskap i Föreningen om denne har för avsikt att bedriva vad styrelsen bedömer som miljöfarlig verksamhet utan att nödvändiga försiktighetsåtgärder vidtagits liksom sådan verksamhet som annars är störande för Föreningen, Föreningens medlemmar eller omgivningen.

Bostadsrättshavaren ansvarar ensam för att denne har samtliga som eventuella och nödvändiga myndigheters tillstånd för den verksamhet som avses att och ska bedrivas i lägenheten. Sådana tillstånd m.m. ska uppvisas för styrelsen innan medlemskap beviljas. Om nödvändiga intyg inte uppvisas senast i samband med styrelsens prövning av ansökan om medlemskap har styrelsen rätt att förvägra medlemskap i Föreningen.

Bostadsrättshavare får inte bedriva näringsverksamhet i, i anslutning till eller utanför lägenheten utan särskilt skriftligt tillstånd från styrelsen som innefattar

- motorverkstad liksom re-conditioning m.m. av el- eller motorfordon samt övriga transportmedel,
- produktion och hantering av mat och övriga livsmedel liksom restaurangverksamhet,
- butik med konsumentförsäljning
- hotell- eller hostelverksamhet samt
- andra liknande näringsverksamheter.

Bostadsrättshavare ska lämna skriftlig och särskild underrättelse till styrelsen om verksamheten vid något enskilt tillfälle kan komma att innebära att miljöfarlig verksamhet kan komma att utövas av bostadsrättshavaren. Sådant särskild underrättelse ska skickas till styrelsen via e-post senast två (2) veckor innan sådan verksamhet företas.

Bostadsrättshavare förbinder sig att följa de vid varje tidpunkt gällande ordningsreglerna.

Bostadsrättshavare ska teckna och inneha försäkring för bostadsrätten räknat från tillträdet och under hela den tid som bostadsrättshavaren är medlem i Föreningen. Till ansökan om medlemskap i Föreningen ska det särskilt anges uppgift om i vilket försäkringsbolag som blivande medlem har för avsikt att teckna försäkring hos samt vilken försäkring det är fråga om. Underlåter blivande medlem att göra detta senast i samband med styrelsens prövning av ansökan om medlemskap har styrelsen rätt att förvägra medlemskap i föreningen.

Om bostadsrättshavaren eller någon fysisk eller juridisk person, som bostadsrättshavaren svarar för eller annars inrymmer i lägenheten, orsakar Föreningen skada som skulle ha kunnat ersättas av en sådan försäkring och sådan försäkring inte har tecknats av bostadsrättshavaren

eller av annan anledning upphört att gälla, ska bostadsrättshavaren svara för att ersätta skadan oavsett eget vållande till skadan (s.k. strikt ansvar) varvid Föreningen ska hållas skadelös.

Bostadsrättshavare i Föreningen är införstådd med att det är enbart bostadsrättshavaren som är verksamhetsutövare i förhållande till det allmänna och att Föreningen i förhållande till bostadsrättshavaren, även i bostadsrättshavarens egenskap som verksamhetsutövare, inte bär något faktiskt som juridiskt ansvar för eventuella skador eller motsvarande som verksamheten kan komma att medföra vid utövandet av verksamheten i lägenheten eller i anslutning till denna.

Bostadsrättshavare ska avhjälpa och ersätta samtliga eventuella föroreningskador eller övriga miljöskador som orsakas i eller av den verksamhet som bedrivs av bostadsrättshavaren varvid Föreningen och övriga bostadsrättshavare i Föreningen ska hållas skadelösa.

Varje bostadsrättshavare ansvarar var för sig för kostnad för och att tillse att sop- och avfallshanteringen fungerar ändamålsenligt samt att sopor och avfall inte orsakar skada eller olägenhet för Föreningen, Föreningens medlemmar eller allmänheten.

Om Föreningen eller annan bostadsrättsmedlem orsakas kostnad för hantering av skadevällande bostadsrättsmedlems underlåtenhet att ordna sin verksamhet på sådant sätt att sop- och avfallshanteringen fungerar ändamålsenligt ska den skadevällande bostadsrättsmedlemmen ersätta all den skada som Föreningen och övriga bostadsrättsmedlemmar orsakas utan eget vållande (s.k. strikt ansvar).

Varje bostadsrättshavare ansvarar var för sig för kostnad för uppvärmning av respektive lägenhets övre plan, samt elabonnemang.

Varje bostadsrättshavare ansvarar var för sig för kostnad för anslutning till internet liksom hur anslutningen används av bostadsrättshavaren.

Varje bostadsrättshavare är solidariskt ansvarig för Föreningens gemensamma oljeavskiljningssystem.

§ 4 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

§ 5 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet.

Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman.

Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Styrelsen kan besluta, för det fall att ersättning för värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten, tv, bredband och telefoni ska ingå i årsavgiften, att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten, tv, bredband och telefoni kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början till Föreningen.

§ 6 Andra avgifter

Föreningen har rätt att ta ut

1. upplåtelseavgift,
2. överlåtelseavgift,
3. pantsättningsavgift
4. avgift för andrahandsupplåtelse och
5. Parkeringsavgift för extra parkeringsplats

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en *överlåtelse-avgift* med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en *pantsättningsavgift* med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgift för *andrahandsupplåtelse* får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd, uthyrning under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen äger rätt att fakturera medlem hyra av extra parkeringsplats för av medlemmen tecknad extra parkeringsplats. Styrelsen beslutar om avgiftens storlek.

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

§ 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst sex (6) styrelseledamöter med lägst noll (0) och högst två (2) styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för en period om två (2) år till nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för en period om ett (1) år till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Valberedning

I Föreningen ska det finnas en valberedning.

Valberedningen har i uppdrag att för föreningsstämman föreslå styrelseledamöter som styrelsesuppleanter.

Valberedningen ska bestå av minst två (2) och högst fyra (4) ordinarie ledamöter samt minst en (1) och högst fyra (4) suppleanter.

Ledamot eller suppleant för ledamot i valberedningen i Föreningen får inte vara ordinarie ledamot eller suppleant i Föreningens styrelse.

Ordinarie ledamot liksom suppleant i valberedningen väljs för två (2) år till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en (1) till två (2) revisorer med noll (0) till två (2) revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

§ 10 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar ordinarie kalenderår, från den 1 januari till den 31 december.

Styrelsen ska avlämna en årsredovisning till revisorerna senast en (1) månad före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen som styrelsen ska lämna till revisorerna ska innehålla och bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas, nämligen:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare,
2. godkännande av röstlängden,
3. val av en eller två justerare,
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. val av valberedning och
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 12 Kallelse till föreningsstämma m.m.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom Bostadsrättsföreningens fastighet eller fastigheter. Sådana andra meddelanden kan också komma att skickas ut som e-post till samtliga berörda medlemmar.

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst per lägenhet.

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 högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 14 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 reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren 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:

- insida av lägenhetens väggar, samt golv, fönster och sänkta inertak
- 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, 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.

Föreningen 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.

§ 15 Förändring i lägenhet m.m.

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

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd göra ingrepp i väggar som kan påverka eller annars skada husets liksom övriga byggnaders som bostadsrättshavarens lägenheters isolering.

Isolering som bostadsrättshavaren skadat eller annars påverkat i sådan mån att den förlorat eller inte tillfyllest kan uppfylla sin funktion som isolering ska ersätta den skada som Föreningen eller annan bostadsrättshavare i Föreningen lidit utan eget vållande (s.k. strikt ansvar).

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Om bostadsrättshavaren ändrar lägenheten i någon mån, som att t.ex. göra hål i väggar eller särskilt anpassa lägenheten efter sin verksamhet, ska bostadsrättshavaren ersätta Föreningen eller annan bostadsrättshavare om det uppstår skador på grund av eller i samband med sådan ändring.

Bostadsrättshavaren ska återställa lägenheten på egen bekostnad om och när bostadsrättshavaren väljer att avsluta sitt medlemskap i bostadsrättsföreningen eller annars då medlemskapet upphör på annan grund. Underlåter bostadsrättshavaren att göra detta har Föreningen rätt att återställa lägenheten på endera den senaste bostadsrättshavarens som den tillträdande bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavare får inte utan särskilt skriftligt tillstånd från styrelsen vidta åtgärd eller åtgärder på den eller de ventilationscentraler som finns i respektive lägenhet liksom det övriga ventilationssystemet.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Lägenheten får endast användas för det ändamål som särskilt har avtalats mellan Föreningen och bostadsrättshavaren.

§ 16 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.

Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

§ 17 Fonder

Inom Föreningen ska bildas en fond för underhåll och en dispositionsfond.

Avsättning till fonden för underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15.

De överskott som kan uppstå i Föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 18 Föreningens vinst

Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 19 Upplösning av föreningen

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

§ 20 Mervärdesskatt (moms)

Om bostadsrättsinnehavare inte skulle vara registrerad för mervärdesskatt (moms) blir bostadsrättsinnehavaren ersättningsskyldig till Föreningen motsvarande det momsbelopp som Föreningen kan bli tvungen att betala tillbaka.

§ 21 Övrigt

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

Antagna vid föreningsstämma 2019-10-22