

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Tobakspinneriet 10

org. nr. 769601 – 0854

Firma och ändamål

1 § Föreningens firma är
Bostadsrättsföreningen Tobakspinneriet 10
Stockholm.

2 § Föreningen har till ändamål att främja
medlemmarnas ekonomiska intressen
genom att i föreningens hus upplåta
bostadslägenheter och lokaler under
nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som
ligger i anslutning till föreningens hus, om
marken skall användas 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.

Särskilda bestämmelser

3 § Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

4 § Ordinarie föreningsstämma hålls en
gång om året inom sex månader från
utgången av föregående räkenskapsår.

Räkenskapsår

5 § Föreningens räkenskapsår omfattar
tiden 1/1 – 31/12.

Medlemskap

6 § Fråga om att anta en medlem avgörs
av styrelsen om annat inte följer av 2 kap.
10 § bostadsrättslagen (1991:614).

7 § Medlem får inte uteslutas eller utträda
ur föreningen, så länge hen innehar
bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall
göras skriftligt och handlingen skall vara
försedd med medlemmens bevittnade
namnunderskrift.

Avgifter

8 § För bostadsrätten utgående insats och
årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av
insats skall dock alltid beslutas av
föreningsstämma

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till
bestridande av föreningens kostnader för
den löpande verksamheten, samt för de i 9
§ angivna avsättningarna. Årsavgifter
fördelas efter bostadsrätternas andelstal
och erläggs på tider som styrelsen
bestämmer.

Styrelsen kan besluta om ersättning för
värme och varmvatten, renhållning
konsumtionsvatten skall erläggas efter
förbrukning eller yta.

Upplåtelse-, överlåtelse-, och
pantsättningsavgift samt avgift för

andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av gällande prisbasbelopp och överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högst tillåtna 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.

8 a § För lägenheter som utrustats med påhängd balkong får årsavgiften vara förhöjd 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 på högst 1 %.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 § Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet har genomförts, med ett belopp

motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

10 § Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt av högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

11 § Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet i fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

12 § Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

13 § Styrelsen får förvalta egendomen genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

14 § Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

15 § Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besikta föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 § En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 § Ordinarie föreningsstämma hålls enligt vad som framgår av 4 §.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet. Medlem, som inte bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och extra stämma.

18 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

19 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Upprättande av förteckning av närvarande medlemmar.
4. Val av ordförande vid stämman.
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. Val av justeringsman tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorernas berättelse.
11. Fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
14. Fråga om arvoden för styrelsen.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande

På extra stämma skall utöver p. 1 – 8 och 18 förekomma endast de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

20 § Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare för utöva sin rösträtt genom ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller annan som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning på föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dess stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16,19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 § Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttagas, skall även den anges.

23 § Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fodras att maken uppfyller sådant villkor.

Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärv innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376).

25 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader ifrån anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

26 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas

skriftligen och skrivs under av säljaren och köparen.

I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

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 ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster

- till fönster hörande vädringsfilter och tätninglister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer (i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkrings-skåp) 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 (obligatoriskt).

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn samt 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, observera att vid byte av köksfläkt skall styrelsen kontaktas
- filter i köksfläkt / självdrag
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler (i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

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

28 a § Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skada

uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hens hushåll eller som gästar denne eller som där utför arbete för hens räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

29 § Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring eller renovering i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

30 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem hen svarar för enligt 28 § fjärde stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänka vara, behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

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

32 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om

styrelsen ger sitt samtycke eller hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

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

34 § Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

35 § Nyttjanderätt till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavare till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne fullgöra sin betalningsskyldighet

eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
4. 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 ohyra sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör sina andra skyldigheter och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. om 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 sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5 – 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

36 § Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas andelstal.

37 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska

föreningar (1987:667) och andra tillämpliga lagar.

Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

Elektronisk kommunikation

38 § Föreningen får använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till en medlem eller någon annan även när det i lagen anges att skriftlig information ska lämnas på något annat sätt.

Styrelsen ansvarar för att upprätta tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur denne kan nås.

Föreningen får endast använda elektroniska hjälpmedel för att skicka information till en medlem om medlemmen, efter en förfrågan som har skickats med post, har samtyckt till det.

En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om denne inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som har angetts i den skickade förfrågan. Denna tid ska vara minst två veckor från det att förfrågan skickades. Av förfrågan ska det framgå att framtida information kan komma att lämnas med det eller de angivna slagen av elektroniska hjälpmedel, om inte mottagaren uttryckligen motsätter sig detta.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor den 12 april 2018 och den 17 maj 2018.

Stockholm den 18 maj 2018


Tobakspinneriet 10


.....

Anne Hultenberger, Styrelseledamot


.....

Arvid Janson, Styrelseledamot


.....

Ulf Nilsson, Styrelseledamot


.....

Pontus Lindström, Styrelseledamot


.....

Hassan Sattarvandi, Styrelseledamot