

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Eken 10, org nr 702000-4383

030313.....registrerades
stadgar, stadgeändring av
Patent och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Clara Sandberg

§ 1. Namn och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Eken 10. Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 2. Ändamål

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.

§ 3. Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antagas fysisk person, som förvärvat bostadsrätt i föreningen av medlem eller direkt av föreningen.

Har två eller flera personer förvärvat bostadsrätten gemensamt kan samtliga upptagas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostaden har föreningen rätt att vägra medlemskap. Till ansökan ska bifogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

§ 4. Räkenskapsår och redovisning

Föreningens räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december. Styrelsen ska minst en månad före ordinarie föreningsstämma avlämna en årsredovisning till revisorerna. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5. Kallelse till föreningsstämma

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

Under minst en vecka före ordinarie stämma ska redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga för föreningens medlemmar.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i brevinkastet på varje lägenhet, eller enligt annan överenskommelse.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på de anslagstavlor som finns inom föreningens fastighet eller utdelas till respektive lägenhet.

§ 6. Ärenden på ordinarie föreningsstämma mm

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före juni månads utgång.

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Styrelsens årsredovisningshandlingar 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. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
11. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
12. Val av valberedning
13. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen före januari månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

På extra föreningsstämma ska, utöver ärenden enligt punkterna 1. – 5. ovan, endast förekomma ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs beslut genom lottning. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgar är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor och å den stämma som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Över beslut som fattas på föreningsstämma ska föras protokoll som justeras av ordföranden och de utsedda justeringsmännen. Protokollet ska senast två veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

§ 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, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Medlem som ej fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller gällande lagstiftning, äger ej rösträtt vid stämma.

§ 8. Styrelse

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet. Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make, förälder eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsens ledamöter får endast väljas bland dem som bor i fastigheten. Bostadsrätt får inte representeras av mer än en person i styrelsen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen ska föra protokoll över de beslut som fattas.

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska bland annat tillse att föreningens bokföring fullgörs i överensstämmelse med gällande lagstiftning och att medelsförvaltningen är ordnad på trygghetssätt. Styrelsen ska årligen till den ordinarie föreningsstämman framlägga skriftlig årsredovisning som ska innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fastighet.

Styrelsen ska föra en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning. Av medlemsförteckning ska framgå bostadsrättshavarens namn, postadress och vilken lägenhet som densamme innehar. Av lägenhetsförteckningen ska framgå lägenheternas beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen. Dessutom ska bostadsrättshavarens namn och uppgift om insatsen som belöper sig på bostadsrätten finnas i lägenhetsförteckningen. Vid underrättelse till föreningen om pantsättning av bostadsrätt eller om det sker annan ändring i förteckningen ska detta genast antecknas med angivande av datum för händelsen i förteckningen. Till förteckningen ska även fogas kopior av överlåtelseavtal.

§ 9. Revisorer

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.

Revisorerna ska ha fullgjort granskningen och avgivit revisionsberättelse senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

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

§ 10. Insatser och årsavgifter

Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämman. Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet.

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 betalas kvartalsvis och i förskott senast sista vardagen före varje nytt kvartals början.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift i rätt tid, ska den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker samt erlägga påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 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 upplåtes för första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av tillträdande bostadsrättshavare 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 anledning av lag eller författning.

§ 12. Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet för 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.

Föreningen äger rätt till tillträde till lägenheterna när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten.

Vägrar medlem föreningen tillträde till lägenhet för sådant ändamål äger föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

§ 13. Fonder

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska motsvara ett belopp om minst 0,3 % av taxeringsvärdet på föreningens hus. De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 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. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum (bl. a tätskikt) och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas och bågar 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 stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand-, vattenlednings- eller avloppsledningsskada 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. Det 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 ha 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.

Bostadsrättshavare äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet och om bostadsrättshavaren har beaktningsvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet kan tidsbegränsas och förenas med villkor. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Medlem får inte använda lägenhet för annat än bostadsändamål. Lägenheterna får ej användas för t ex kontor, läkar- eller tandläkarpraktik.

§ 15. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 16. Upplösning av föreningen

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