

Stadgar

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSTUGAN 1

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Mörbystugan 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till lokalen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätt och tillträda lokalen endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Bostadsrätter får inte användas som permanentbostad och bostadsrättsinnehavare får inte folkbokföra sig på föreningens adress.

Som medlem kan endast antas den som gör sannolikt att man i anslutning till förvärvet och därefter kommer att använda bostadsrätten för det ändamål som finns uppgivet i upplåtelseavtalet, d v s att utan tidsbegränsning nyttja bostadsrätten för lokaländamål med bedrivande av mervärdesskattepliktig verksamhet.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lokalernas andelstal.

Om genom mätning eller på annat vis viss kostnad direkt kan hänföras på viss eller vissa bostadsrätter har styrelsen rätt att fördela sådan kostnad genom särskild debitering.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får 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.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärfvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift om 10 % av prisbasbeloppet per år vid andrahandsupplåtelse.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lokalen i gott skick och svara för det löpande och periodiska underhåll samt lokalens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat komplement, som ingår i upplåtelsen. Föreningen ansvarar inom lokalen endast för reparation av ledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lokalen med och som tjänar fler än en lokal.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Egna installationer
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummets väggar, innertak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister, foder och stuckaturer.
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inkl nycklar; Bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av dörrens ytersida.
- Fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller balkong eller altandörr.
- Inredning och utrustning till kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lokalen
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lokalen och inte tjänar fler än en lokal.
- Golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar till de delar Föreningen ej försett lokalen med dessa och de inte tjänar fler än en lokal.
- Elledningar från lokalen undercentral och till elsystem hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationssamordning; eldstäder med tillhörande rökgångar
- Till lokalen eventuellt hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lokalen hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrätthavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§ 6

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparationer och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lokalen som medlemmen svarar för.

§ 7

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lokalen. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 8

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lokalen och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelsen med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av ev andrahandshyresgäst, anställd eller annan som gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som inryms i lokalen eller som där utför arbete för dennes räkning.

§ 9

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lokalen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lokalen på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lokalen, när föreningen har rätt till det kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 10

En bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till fysisk eller juridisk person utan särskilt tillstånd av styrelsen. Anmälan om andrahandsuthyrning ska innan hyresförhållandet påbörjas meddelas till styrelsen.

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda.

§ 12

Nyttjanderätten till lokalen som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1.) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- 2.) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- 3.) Lokalen används för annat ändamål än de avsedda
- 4.) Bostadsrättshavaren eller den som hyr lokalen upplåtit till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lokalen eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lokalen, bidra till att ohyra sprids i fastigheten
- 5.) Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 6.) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lokalen och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- 7.) Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen och skyldigheten fullgörs.
- 8.) Lokalen helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- 9.) Lokalen helt eller till väsentlig del används som stadigvarande åretruntbostad eller permanentboende
- 10.) Lokalen används för icke mervärdesskattepliktig näringsverksamhet

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

§ 13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 14

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

§ 15

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lokalen till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 16

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst 0 och högst 3 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan än make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Stämman kan även välja att tillsätta en extern styrelsemedlem.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 17

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och ytterligare ledamot som styrelsen utser.

§ 18

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilket mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträd av ordförande. För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 19

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 20

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och bostadsrättsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur förteckningen avseende sin lokal.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 21

Förenings räkenskapsår omfattar kalenderår. Styrelsen ska lämna årsredovisningshandlingarna till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 22

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorerna och revisionsuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 23

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

§ 24

Styrelsen redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

§ 25

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

§ 26

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senaste tidpunkten styrelsen kan komma att bestämma.

§ 27

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 28

På ordinarie föreningsstämman skall förekomma:

- 1) Öppnande och val av stämмоordförande
- 2) Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
- 3) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 4) Fastställande av röstlängd
- 5) Godkännande av dagordning
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisorns berättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat-och balansräkning
- 10) Beslut om resultatdisposition
- 11) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12) Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 15) Val av valberedning
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

§ 29

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelsen skall utfärdas personligen till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

§ 30

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 31

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Även annan än medlem får vara biträde.

§ 32

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 33

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 34

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

§ 35

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

§ 36

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, eller enligt av styrelsen fastställd underhållsplan.

Det överskott som kan uppstå i föreningen verksamhet skall överflyttas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION

§ 37

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

ÖVRIGT

§ 38

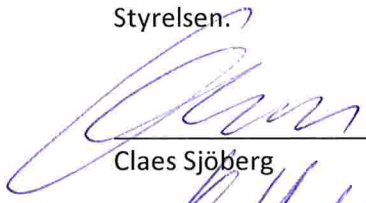
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Dessa stadgeändringar är antagna på extra föreningsstämma den 23 september 2019.

Föreningen har på en extra föreningsstämma genom enhälligt beslut av samtliga medlemmar antagit stadgeändringarna.

24 september 2019.

Styrelsen.



Claes Sjöberg

Hannes Wolt

Camilla Wolt