



Bostadsrättsföreningen Bällsta Brygga

STADGAR

Ändrade genom beslut på föreningsstämmor
2007-05-30 och 2007-10-19

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bällsta Brygga.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

2 § Inträde i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt eller bostadsrättslägenhet i föreningen skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende personer.

3 § Rätt till medlemskap

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

4 § Beslut om medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen.

5 § Utträde ur föreningen

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Medlemskapet upphör när bostadsrätten avyttrats eller förutsättningarna i övrigt för medlemskap enligt 3 § inte längre föreligger.

Avgifter

6 § Grunder för årsavgift

Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal i den ekonomiska planen kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder.

7 § Betalning av årsavgift

Årsavgiften skall betalas månadsvis i förskott och vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte avgiften betalas i rätt tid tas dröjsmålsränta ut enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

8 § Konsumtionskostnaders inverkan på årsavgiften

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan efter beslut av föreningsstämma beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

9 § Övriga avgifter

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavare uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavare uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

10 § Inre underhåll av lägenheten

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas bland annat

- rummets väggar, golv och tak
- lister och foder
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster

- lägenhetens ytter- och innerdörrar med lås och nycklar
- de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, elektricitet och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- golvvärmeinstallationer, handdukstorkar och brandvarnare.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för ytbehandling av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av de nämnda anordningarna från stamledningar än målning av radiatorer.

11 § Yttre underhåll

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong eller terrass är bostadsrättshavare skyldig att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

12 § Särskilt om brand- eller vattenskada i vissa fall

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brandskada eller skada på vatten- eller avloppsledning endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

13 § Föreningens tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

14 § Föreningens rätt att besluta om inre underhåll

Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

15 § Ändring i lägenheten

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Sådan väsentlig förändring som avses i 7 kap. 7 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

16 § Andrahandsupplåtelse

Bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ansökan om styrelsens samtycke till upplåtelsen skall vara skriftlig och ange skälen till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Styrelsens samtycke till upplåtelse i andra hand krävs inte om bostadsrättshavare är juridisk person och upplåtelse sker till ägare av denne eller anställd i den juridiska personen eller närstående person till dessa. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen varvid skall uppges till vem upplåtelsen skett.

17 § Ordningsregler

För föreningen gällande ordningsregler beslutas av styrelsen. Det åligger bostadsrättshavare att i enlighet med bestämmelserna i 7 kap. 9 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) följa dessa från den tidpunkt de anslås på föreningens anslagstavlor eller styrelsen annars har bestämt.

Styrelsen

18 § Antalet ledamöter och suppleanter

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

19 § Valbar till styrelsen

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas make eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavare varaktigt sammanboende person.

20 § Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Sundbybergs kommun, Stockholms län.

21 § Val av ledamöter och suppleanter samt mandattid

Styrelseledamöter och eventuella suppleanter väljs vid ordinarie föreningsstämma. Ledamot väljs normalt för en mandattid på två år och suppleant på ett år.

Ledamot och suppleant kan väljas om.

22 § Val av styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande väljs vid ordinarie föreningsstämma. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

23 § Beslutsförhet och beslut

Styrelsen är beslutför, utom i fall som avses i 2 § andra stycket, när minst hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När det minsta antalet ledamöter som krävs för att styrelsen skall vara beslutför är närvarande, fordras för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

24 § Om protokoll vid styrelsens sammanträden

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser vid sammanträdet. Protokollen skall förvaras betryggande och vara försedda med löpnummer i en obruten serie.

25 § Firmateckning

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

26 § Styrelsens befogenheter

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

27 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (verksamhetsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att en gång årligen besiktiga föreningens byggnader och övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att före mars månads utgång varje år till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning avseende det gångna räkenskapsåret
- att upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

28 § Underrättelser till medlemmarna

Meddelanden från styrelsen lämnas till medlemmarna genom elektronisk post, utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag i trapphus.

Räkenskapsår

29 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Revisorer

30 § Antalet revisorer och val av dessa

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter.

Revisor och i förekommande fall revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

31 § Revisionsberättelse och förklaring till revisionsanmärkningar

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven före april månads utgång.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Föreningsstämma

32 § Tid för stämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Styrelsen ska också utlysa sådan stämma då detta för uppgivet ändamål begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

33 § Motion till ordinarie stämma

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

34 § Handlingar till ordinarie stämma

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

35 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om på stämman förekommande ärenden. Kallelse skall vara skriftlig och utdelas eller sändas med post till varje medlem senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

36 § Dagordning till ordinarie stämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare som jämte ordföranden skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föreningens årsredovisning.
9. Styrelsens verksamhetsberättelse.
10. Revisorernas berättelse.
11. Fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

14. Arvode åt styrelsen och revisorer.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av ordförande i styrelsen.
17. Val av revisorer och suppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt motioner från medlemmarna.
20. Övriga anmälda ärenden.
21. Stämmans avslutande.

37 § Dagordning till extrastämma

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 36 § punkterna 1–7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

38 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

39 § Ombud

Medlem får företrädas av ombud som själv inte behöver vara medlem i föreningen. Ombudet skall förete fullmakt i original och får företräda endast en medlem. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

40 § Beslut vid stämma

Stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut – bland annat förändring i dessa stadgar – gäller vad som särskild stadgas i bostadsrättslagen (1991:614).

41 § Om protokoll vid stämma

Ordförande skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämma.

I fråga om protokollets innehåll gäller

- att röstlängden skall tas in i eller biläggas,
- att stämmans beslut skall föras in samt
- att, om omröstning skett, resultatet skall anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet göras tillgängligt för föreningens medlemmar.

Fonder

42 §

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som anges i underhållsplan enligt 27 §. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Upplösning och likvidation

43 §

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

44 §

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614).

Införanderegeln

Vid ordinarie föreningsstämma år 2008 skall, i stället för vad som stadgas i 21 § andra meningen, hälften av antalet ledamöter, eller om antalet ledamöter är udda det antal som är närmast högre än hälften, väljas för en mandattid på två år och resten av ledamöterna för ett år. Ordföranden skall tillhöra dem som väljs för två år.