

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Eken 4 i Råsunda

(antagna vid extra föreningsstämmor 2018-10-17, 2019-01-23 och 2022-10-30)

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Eken 4 i Råsunda.

§ 2 Medlemskap

Medlemskap kan beviljas fysisk person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 3 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av upplåtelsen, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 4 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Årsredovisningen skall upprättas i enlighet med tillämplig lag om årsredovisning.

§ 6 Kallelse till föreningsstämma

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

Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, tillställs medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten, eller på föreningens hemsida.

Motioner till ordinarie stämma ska finnas styrelsen skriftligen tillhanda senast 1 mars.

§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om behandling av vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna

9. frågan om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna

10. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

11. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter

12. val av valberedning

13. övriga ärende som ska tas upp på föreningsstämma enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 8 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. Endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Den som utövar rösträtt eller är biträde skall vara myndig.

§ 9 Styrelse och firmateckning

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på sätt som styrelsen beslutar. Till firmatecknare får dock endast utses minst en ordinarie styrelseledamot i förening med minst en annan ordinarie styrelseledamot eller styrelsesuppleant.

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

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en eller två revisorer med en eller två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Minst en ordinarie revisor och minst en revisorssuppleant skall vara godkänd revisor eller auktoriserad revisor.

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

§ 11 Insats och årsavgift

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

Årsavgiften för 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 månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 12 Övriga avgifter

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

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas 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 av bostadsrättshavaren tas ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräkna den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

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

§ 13 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.

§ 14 Fonder

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 15 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, samt inglasning av balkong och dess infästning till övrig byggnadsstomme och trallgolv. Balkongskydd är tillåtet i färgerna svart och mörkgrönt. Balkongskydd ska monteras trätt mellan stagen på balkongens räcke.

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:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- till och med tätskikt i badrum, golvvärme och el- eller vattenburen handdukstork i badrum
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, 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 även för att det finns en fungerande brandvarnare i lägenheten samt för underhåll och reparation av fiber för bredband inklusive tillhörande tjänstedelare. Ansvaret för fiber för bredband är från kopplingsdosan i lägenhetsgränsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. Med stamledning för elektricitet avses ledning fram till och med den enskilda lägenhetens elcentral.

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.

Ifråga 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.

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.

§ 16 Förändring i lägenheten

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. Förändring som påverkar lägenhetens ventilation och/eller avlopp/stammar godkänns inte då påverkan i fastigheten är betydlig.

§ 17 Grunderna för fördelning av föreningens vinst

Den vinst som kan uppkomma på föreningens verksamhet skall balanseras till nästkommande räkenskapsår.

§ 18 Upplösning av föreningen

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