

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖSTBERGET

Antagna på extra föreningsstämma den 18 oktober 2018.

§ 1 FÖRENINGENS NAMN

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Röstberget, Org nr 769618-3800

§ 2 ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET

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 FÖRENINGENS SÄTE

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

§ 4 RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 GEMENSAM BESTÄMMELSE FÖR FÖRENINGENS BESLUTSORGAN

Varken föreningsstämman, styrelsen eller någon annan ställföreträdare för föreningen får företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem.

§ 6 MOTIONSRÄTT

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 mars eller den senare dag som styrelsen meddelar.

§ 7 KALLELSE TILL FÖRENINGENSTÄMMA

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

Kallelse till en extra föreningsstämma får också utfärdas senast två veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 8 ÄRENDEN PÅ ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. mötets öppnande
2. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängden
4. val av en eller två justeringsmän
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. val av valberedning
15. Ärenden som styrelsen tagit upp i kallelsen för beslut eller som medlem anmält.

§ 9 NÄRVARO PÅ FÖRENINGSTÄMMA AV EJ MEDLEM SAMT OMRÖSTNING I VISSA FALL

Den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämma. Detta gäller endast om företrädare för föreningen begärt att han eller hon ska vara stämмоordförande eller han eller hon ska till medlemmarna lämna information som har betydelse för medlemmarna och föreningens verksamhet.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

§ 10 MEDLEMS RÖST MM

Varje medlem i föreningen som innehar en andel av en bostadsrätt har en (1) röst för varje andel som denne innehar i varje bostadsrätt. Äger en medlem samtliga andelar i en bostadsrätt har denne maximalt 20 röster för den bostadsrätten. Medlem som inte innehar någon bostadsrätt har 20 röster.

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 för vara biträde eller ombud.

§ 11 STYRELSE

Styrelsen består av lägst av tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 12 KONSTITUERING OCH BESLUTSFÖRHET

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

§ 13 FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 14 STYRELSENS BEHÖRIGHET

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 15 STYRELSELEDAMOTS HANDLÄGGNING

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om
1. avtal mellan honom eller henne och föreningen,

2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal som avses i första stycket jämställs rättegång eller annan talan. Med handläggning avses såväl överläggning som beslut.

§ 16 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.

§ 17 INSATS OCH ÅRSAVGIFT

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

För att täcka den löpande verksamheten får föreningen ta ut en årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Grunden för beräkning av andelstalen är bostadsyta och om föreningen har underhållsansvaret för lägenhetens inre. Om grunden för beräkningen av andelstalen ändras ska beslutet fattas av föreningsstämma med minst två tredjedels majoritet av de röstande.

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.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

§ 18 ÖVRIGA AVGIFTER

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift-, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut i enlighet med vad styrelsen bestämmer men får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

§ 19 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.

§ 20 FONDER

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§21 MEDLEMSKAP

Föreningens medlemmar utgörs av:

- a) Mittåkläppen Utveckling AB, Org nr 769618-3800
- b) fysisk och juridisk person som innehar viss funktion i eller anknytning till föreningen, samt
- c) fysisk och juridiska personer som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk och juridisk person som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus

Fråga om att antal medlemmar i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion i eller anknytning till föreningen ska utträda som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt eller andel av bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor som föreskrivs enligt dessa stadgar, är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som medlem.

Föreningen har dock alltid rätt att vägra juridisk person inträde i föreningen om det finns risk för att föreningen på grund av detta kan riskera sin status som äkta bostadsrättsförening.

§ 22 RÄTT ATT ÖVERLÅTA ANDEL I BOSTADSRÄTT

Den som innehar bostadsrätt nr 101, 103, 201, 202, 203, 204, 205 och 206 i föreningens fastighet äger rätt att överlåta andel av bostadsrätten till annan.

Den som har förvärvat andel av bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor som föreskrivs enligt dessa stadgar, är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som medlem.

Som villkor för medlemskap vid förvärv av andel i bostadsrätt krävs att den nye innehavaren inträder som part i det samäganderättsavtal som reglerar det inbördes förhållandet mellan medlemmarna i en bostadsrätt.

Detta gäller inte när en medlem förvärvat en eller flera andelar som medför att förvärvaren äger samtliga andelar av en bostadsrätt.

§ 23 JURIDISK PERSON

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt eller andel av bostadsrätt för inte vägras inträde i föreningen, om de villkor som föreskrivs enligt dessa stadgar, är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som medlem.

Föreningen har dock alltid rätt att vägra juridisk person inträde i föreningen om det finns risk för att föreningen på grund av detta kan riskera sin status som äkta bostadsrättsförening.

§ 24 BOSTADSRÄTTSHAVARES 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. Han 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

- glas i fönster och dörrar

- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar också 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 ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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.

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 iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas av styrelsen och får endast avse åtgärder som utförs i samband med underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Vad gäller lägenhet nr 101, 103, 201, 202, 203, 204, 205 och 206 svarar föreningen även för allt inre underhåll i lägenheterna med anledning av att dessa lägenheter upplåts för fritidsändamål. Föregående stycken är därmed ej tillämpligt på ovan nämnda lägenheter. När samtliga andelar i en bostadsrätt, enligt föregående stycke, innehas endast av en medlem gäller att denna har ansvaret för lägenhetens inre

§ 25 FÖRÄNDRING I LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Vad gäller lägenhet nr 101, 103, 201, 202, 203, 204 205 och 206 får inte några förändringar äga rum i lägenheterna utan styrelsens skriftliga tillstånd. Det är ej heller tillåtet i ovan nämnda lägenheter att utan styrelsens skriftliga tillstånd ändra eller byta ut möbler eller annan inredning.

När samtliga andelar i en bostadsrätt, enligt andra stycket, innehas endast av en medlem gäller första stycket.

§ 26 UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN

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

§ 27 ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

* * * * *