

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14

2014102704974

### Firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Morellträdet 14.

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.

### Medlemskap

§ 2 Inträde i föreningen kan beviljas den som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

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

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

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

§ 3 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. Fysisk person som förvärvat en bostadsrätt har rätt att bli medlem om personen själv avser att bebo lägenheten.

§ 4 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen enligt föreningens anvisningar.

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

### Avgifter

§ 5 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 på föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan efter beslut av föreningsstämma beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavare uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavare uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

§ 5 a För en upplåtelse i andra hand enligt 8 § ska en avgift tas ut (avgift för andrahandsupplåtelse).

Avgiften för andrahandsupplåtelse ska bestämmas till ett belopp som per lägenhet årligen motsvarar tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

### **Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter**

- § 6 Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer. Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong eller terrass åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa. Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada 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 bostadsrättshavare själv inte vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.
- § 7 Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

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

Bostadsrättshavare har rätt att 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.

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

## Styrelse

§ 9 Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. För suppleanter fastställs den turordning efter vilken de skall ersätta ordinarie ledamot, såvida inte föreningsstämman beslutar att personlig suppleant skall utses. De av föreningsstämman utsedda ledamöterna och suppleanterna utses för två år i taget.

Varje år utser stämman halva styrelsen för nästa tvåårsperiod. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till bostadsrättsinnehavare eller annan med bostadsrättsinnehavare varaktigt sammanboende person.

§ 10 Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som företräds av ordföranden. För giltigt beslut, när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, erfordras enhällighet.

§ 11 Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avyttra föreningens fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

## Räkenskapsår

§ 12 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före oktober månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

## Revisorer

§ 13 Föreningen skall ha en och högst två ordinarie revisorer med ingen eller högst en revisorssuppleant. Revisor och i förekommande fall revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 14 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast före april månads utgång. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de förekomma till behandling.

## Föreningsstämma

§ 15 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

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

§ 17 På ordinarie skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordföranden skall justera protokollet.
5. Fastställande av röstlängd.
6. Godkännande av dagordning.
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- eller balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 16.
17. Stämmande avslutande.

§ 18 På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt § 17 punkt 1–7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 19 Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor för stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 20 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.

Medlem får företrädas av ombud.

Ombudet skall företa en dagtecknad fullmakt i original ej äldre än ett år.

Ombudet ska kunna legitimera sig.

Som ombud räknas:   Make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem.  
                          Anhörig icke medlem.  
                          Annan medlem.

Ombudet får företräda endast en medlem.

**Fonder**

§ 21 Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

**Upplösning och likvidation**

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

**Övrigt**

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

\* \* \*

Stadgarna antogs vid föreningsstämmor den 22 februari 2001 samt den 19 mars 2001.

Vid föreningsstämmor den 27 maj 2014 samt den 1 oktober 2014 beslutades att införa 5 a §, vilken skall träda i kraft den 1 januari 2015.

Ovanstående stadgar bestyrkes:

*Stockholm, den 7 oktober 2014*



Johan Hjalmarsson  
Ordförande



Tina Gustafsson  
Kassör