

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Maria Skolgata

Företagsnamn och ändamål

§ 1

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Maria Skolgata.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 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.

§ 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.

§ 4

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 kom in till föreningen.

Avgifter

§ 5

Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska 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 motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, avskrivningar och avsättning till fonder.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt ska av ny medlem (köparen) uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande 3,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§

socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt ska av medlem uttagas pantsättningsavgift med belopp motsvarande 1,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Avgift för andrahandsupplåtelse får årligen högst uppgå till ett belopp motsvarande 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Drift och underhåll m.m.

§ 6

Gränsdragning avseende ansvar för drift och underhåll mellan föreningen respektive medlem gäller enligt följande:

Drift

De kostnader för drift som är föreningsgemensamma ska framgå av kostnads kalkyl eller ekonomisk plan. Medlemmarna ansvarar individuellt för övriga driftskostnader innefattande bl.a. lägenhetsel och datakommunikationstjänster (TV, internet och ip-telefoni). Föreningen har utöver månadsavgiften rätt att fakturera medlemmarna för kostnader som genom mätning kan hänföras till respektive medlem. Sådan separat debitering ska framgå av kostnads kalkyl eller ekonomisk plan.

Underhåll

Respektive medlem ansvarar för inre underhåll samt underhåll av balkong och förråd som ingår i bostadsrättsupplåtelsen. Underhållsansvaret omfattar allt utom underhåll av fasader, yttertak, platta på mark, lägenhetsskiljande väggar och stamledningar för vatten, värme, avlopp, elektricitet, rökgångar och ventilation.

Till den enskilde medlemmens underhållsansvar räknas allt som inte åligger föreningen, innefattande bl.a. rummets väggar och ytskikt, golv, innertak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, fönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, värme, avlopp, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller medlemmen försett lägenheten med och som endast försörjer medlemmens lägenhet.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller tomtyta åligger det medlem att svara för drift och underhåll av dessa. Utbredningen av ev. tomtyta ska framgå av upplåtelseavtal.

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

§ 7

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

§ 8

Medlemmen svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 9

Medlem får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Medlem får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger medlem att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

§ 10

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tidsbegränsat tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Styrelsens tillstånd till upplåtelse i andra hand krävs inte om juridisk person är medlem och upplåtelse som permanentbostad sker till ägare av den juridiska personen eller anställd hos denna eller närstående person till dessa. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen med uppgift om till vem upplåtelsen skett.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

Styrelse

§ 11

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

§ 12

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

§ 13

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 in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 14

Styrelsen ska upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Räkenskapsår

§ 15

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Revisorer

§ 16

Föreningen ska ha minst en och högst två ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Även registrerat revisionsbolag kan utses till revisor.

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

§ 17

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 18

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av justerare tillika rösträknare som jämte ordföranden ska justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisionsberättelse.
10. Fastställande av resultat- och 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. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

§ 20

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 19 punkt 1 – 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 21

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post eller e-post senast två veckor före och tidigast sex veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Styrelsen kan även besluta om att e-post räcker som kommunikationskanal för sådan information.

§ 22

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

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet ska uppvisa fullmakt i original och får företräda endast en medlem.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

§ 23

Föreningsstämma får hållas digitalt efter beslut av styrelsen. Om minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen begär det, ska föreningsstämman dock hållas på en fysisk plats.

Fonder

§ 24

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 14.

Upplösning

§ 25

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

Övrigt

§ 26

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