

Introduktion till stadgarna

Verksamheten i en bostadsrättsförening liksom medlemmarnas rättigheter och skyldigheter regleras till största delen av lag och praxis. De viktigaste lagarna i sammanhanget är bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Föreningens stadgar utgör alltså långtifrån en fullständig reglering av dess verksamhet utan påverkar snarast på marginalen.

Det är relativt vanligt att bostadsrättsföreningar har mycket omfattande stadgar, som då ofta till stor del är kopierade direkt från lagtexten. Vi har i stället valt att hålla stadgarna så korta och enkla som möjligt. De innehåller därmed i första hand det som enligt lag måste finnas med.

Beträffande några vanligt förekommande frågor kan det noteras att det följer av lag och praxis att:

- Medlem är skyldig att rätta sig efter de ordningsregler som styrelsen meddelar, så länge dessa regler håller sig inom ramen för vad som är brukligt. Samma gäller bland annat familjemedlemmar, gäster och den som utför arbete i lägenheten.
- Medlem får inte utan styrelsens tillstånd ändra sådant i eller utanför lägenheten som föreningen ansvarar för enligt stadgarna. Väsentliga förändringar av lägenheten kräver alltid styrelsens medgivande.
- Föreningen har rätt att neka medlemskap till den som inte avser att stadigvarande bosätta sig i lägenheten.
- Föreningen har rätt att neka medlemskap vid delat ägande annat än mellan makar och sambor.
- Föreningen har rätt att neka juridisk person medlemskap. Föreningen har också rätt att neka juridisk person som är medlem förvärv av ytterligare bostadslägenheter.
- Andrahandsuthyrning kräver alltid tillstånd från styrelsen. I ansökan ska anges skälet till uthyrningen, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska hyras ut. Nytt tillstånd krävs för att ersätta hyresgästen med en annan. Tillstånd ska tidsbegränsas.

Senast uppdaterad maj 2018

Stadgar för bostadsrättsföreningen Storken 10

§ 1 Namn och säte

Föreningens namn är bostadsrättsföreningen Storken 10. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämman.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader och amorteringar samt avsättning 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, el, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

§ 4 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av samma prisbasbelopp som ovan.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

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

§ 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst två styrelsesuppleanter. Om antalet ledamöter är minst fyra behöver suppleant dock ej utses. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 6 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.

§ 7 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 8 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 9 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

4. Fastställande av röstlängden
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av en eller två justerare, tillika rösträknare
7. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
15. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
16. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Övriga frågor
19. Stämmans avslutande.

§ 10 Motioner

Medlem som önskar få ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta till styrelsen före mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan besluta om.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas personligen till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna delges på samma sätt eller genom att anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet.

§ 12 Medlems röst och närvaro vid stämma

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 får bara företräda en medlem och ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Person som inte är medlem men som bjudits in av styrelsen får närvara om inte en majoritet av medlemmarna motsätter sig detta.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till bostadsrättshavarens ansvarsområde räknas bland annat:

- rummens väggar, golv och tak, inklusive tätskikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring, till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- fönster och balkongdörrar, dock ej byte av eller utvändig målning
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt säkerhetsgrindar, dock ej byte av ytterdörr eller utvändig målning av densamma
- elradiatorer och elektrisk golvvärme
- eldstäder och kakelugnar inklusive rökgångar
- brandvarnare

Bostadsrättshavaren svarar inte 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.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller takterass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt att avrinning för dagvatten inte hindras.

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar och liknande får monteras på husets utsida endast med styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser.

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.

§ 14 Väsentlig förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion, ändra i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller vidta annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen kan neka tillstånd i den utsträckning som lagen medger. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 15 Fonder

Föreningen ska ha en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 1% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. De överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

§ 16 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2018 och vid extra föreningsstämma den XXX.