

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stjärnstaden

Organisationsnummer 769613-9075

Firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stjärnstaden.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa 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 fattas 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 fördelning mellan lägenheterna fastställs två skilda andelstal.

Det första andelstalet ska användas för att fördela ett belopp, beräknat som årets ränta på föreningens lånefinansiering av ursprunglig anskaffningskostnad (ursprungliga lån) enligt den första ekonomiska planen. Preliminär utdebitering sker med ledning av en antagen ränta och avräkning ska ske årsvis i efterhand.

Det andra andelstalet ska användas för att fördela föreningens samtliga kostnader och intäkter samt avskrivningar och avsättningar till fonder minskat med belopp som fördelas enligt det första andelstalet.

Vid upplåtelse av bostadsrätt kan bostadsrättshavare, utöver insats, helt eller delvis betala lägenhetens andel av ursprungliga lån (överinsats), eller betala mindre insats och därmed öka lägenhetens andel av ursprungliga lån (underinsats). Vid fastställande av det första andelstalet ska över- och underinsats beaktas.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, elektrisk ström (hushållsel), sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje lägenhet ska beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea. I förekommande fall ska preliminär utdebitering ske med ledning av det andra andelstalet, och avräkning ska ske årsvis i efterhand.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt ska av ny bostadsrättshavare (köparen) uttags överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt ska av bostadsrättshavare uttagas pantsättningsavgift med 1,0 % av basbeloppet. För arbete vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt ska av bostadsrättsinnehavaren uttagas en avgift med 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år tas avgiften ut efter det antal kalendermånader upplåtelsen omfattar.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

§ 6

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, 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 vad gäller radiatorer inte heller för annat underhåll än målning.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller tomtyta 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 bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller 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 uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än

bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han 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 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 bostadsrättshavarens bekostnad.

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

§ 9 Bostadsrättshavare får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktion,
- Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten,
- Installation eller ändring av anordning för ventilation,
- Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 10 Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande ska han ansöka hos styrelsen om tillstånd för det. Styrelsen ska lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Styrelse

§ 11 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavare varaktigt sammanboende person.

§ 12 Styrelsen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

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 föreningar 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
 - Riva, bygga om eller genomföra nybyggnation av sådan egendom

Styrelsen får besluta om inteckning 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.

Före april månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

Revisorer

- § 16 Föreningen ska ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter.

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

- § 17 Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast före maj månads utgång. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

- § 18 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

- § 19 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

§ 20

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 justeringsman tillika rösträknare som jämte ordföranden ska justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Revisorernas berättelse.
9. Styrelsens årsredovisning.
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 ärenden enligt § 19.
18. Stämmans avslutande.

§ 21

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 20 punkt 1 – 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 22

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie stämma, samt två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

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

§ 23

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 förete fullmakt i original och får företräda endast en medlem.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Fonder

§ 24

Inom föreningen ska bildas följande fond:

- 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.

Över – och underskott

- § 25 Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Upplösning och likvidation

- § 26 Vid föreningens upplösning ska först bostadsrättsföreningens lån återbetalas och därefter återbetalas överinsats till medlem med lägenhet för vilken överinsats betalats. Efter betalning av lån och överinsatser ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämmor 2023-06-12 och 2024-06-10.