
STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDVILLORNA I TÄBY ORG.NR 769608-8439

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar vid ordinarie föreningsstämma 23 april 2024

.....
Gunnar Anderling

.....
Sven Pettersson

.....
Anders Wenning

.....
Ulrika Ödling

.....
Michael Forestedt

Föreningens firma och ändamål

§1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Strandvillorna i Täby.

§2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§3.

Föreningens styrelse har sitt säte i Täby kommun.

Räkenskapsår

§4.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Medlemskap

§5.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen (1991:614).

Medlemskap kan endast beviljas fysisk person.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap kan beviljas. Ansökan skall innehålla tillräckliga uppgifter om den sökande, exempelvis kreditupplysning, så att styrelsen har fullgott underlag för beslut.

§6.

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Avgifter

§7.

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för att täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, samt för de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta, samt efter faktisk kostnad avseende sotning av rökkanaler för de lägenheter som har braskamin.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med överlåtelse får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Underhållsplan och användning av årsvinst

§8.

Styrelsen skall upprätta och vidmakthålla en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

§9.

Styrelsen skall bestå av minst fyra och högst sex ledamöter. Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Mandattiden är två år.

För kontinuitetens skull skall strävan vara att "saxa" ledamöternas mandatperioder så att bara cirka hälften av styrelseledamöterna väljs varje år, medan cirka hälften har ett år kvar på sin mandatperiod.

Styrelsens ordförande behöver inte vara medlem i föreningen.

Konstituering och beslutsförhet

§10.

Styrelsen konstituerar sig själv förutom styrelseordförande som väljs av stämman.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

§11.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Förvaltning

§12.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Styrelsens beslutsrätt

§13.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelse eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får omsätta befintliga lån oavsett belopp samt uppta nya lån upp till högst 5 gånger prisbasbeloppet. Större nya lån skall beslutas på föreningsstämma.

Styrelsen har rätt besluta om reparationer/underhåll upp till 5 prisbasbelopp. Om investeringen/ombyggnaden/reparationen berör mer än ett räkenskapsår räknas det sammanlagda beloppet. Större belopp beslutas av föreningsstämma.

Styrelsens åliggande

§14.

Det åligger styrelsen

- att förvalta föreningens egendom och övriga tillgångar på ett långsiktigt och för medlemmarna tryggt och säkert sätt, samt att genom en aktiv förvaltning, drift och underhåll vårda egendomen, dess särdrag och karaktär i syfte att bibehålla eller öka egendomens värde,
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret. Styrelsen skall hålla föreningens budget tillgänglig för medlemmarna senast januari aktuellt verksamhetsår. Av budgeten skall framgå planerade investeringar och ökningar av lånebelopp,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att senast sex veckor före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

- Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten från kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Revisor

§15.

Minst en och högst två revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning, samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§16.

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma

§17.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma och andra meddelande till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Motionsrätt

§18.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

§19.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och ombud samt röstlängd
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordning
- 5) Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelse
- 9) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- 10) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- 12) Fråga om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter
- 14) Val av revisorer
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll

§20.

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämman valt. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. Att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. Att stämmans beslut skall föras in i protokollet, samt
3. Om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

§21.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Biträde har yttranderätt.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut om ändring av föreningens stadgar som innebär ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna skall beräknas är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Föreningsstämma får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Överlåtelse av bostadsrätt

§22.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

§23.

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

§24.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§25.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§26.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen och terrassen om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster,

- lägenhetens ytter- och innerdörrar,
- svagströmsanläggningar, samt braskamin.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren 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 eller hennes hushåll eller som gästar honom, henne eller någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon bort iaktta.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§27.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga system för vatten, avlopp, värme eller ventilation
3. annan väsentlig förändring av lägenheten (t ex ändring av markanläggning)

Alla ändringar eller åtgärder som inte är betingade av fel eller som är av generell natur (d v s som berör samtliga lägenheter) och som kan påverka föreningens kostnader för reparationer, drift och underhåll eller som berör eller kan påverka husens allmänna utrymmen, husens exteriör eller mark måste godkännas av styrelsen innan någon åtgärd vidtages. Även efter styrelsens godkännande bär den sökande ansvaret för åtgärden eller ändringen och skall gentemot föreningen utfärda förbindelse att svara för eventuella merkostnader. Anteckning härom skall göras i lägenhetsregistret. Inglasning och sidosinglasningar på balkonger, takterrasser och uteplatser får inte förekomma.

Åtgärder som inte kräver styrelsens tillstånd ska anmälas skriftligen till styrelsen med angivande av vem som kommer att utföra arbetet.

§28.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter föreningens stadgar, ordningsregler och de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han eller hon svarar för enligt 26§ fjärde stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§29.

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med vissa villkor såsom att föreningen har möjlighet att ta ut en administrationsavgift på maximalt tio procent av gällande prisbasbelopp under ett år.

§30.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§31.

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

Tillträde till lägenheten

§32.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn och/eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenheter än nödvändigt.

Förverkande av bostadsrätt

§33.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 30 eller 31 §§,

4. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 32 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom eller henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5 – 7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§34.

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna enligt följande:

1. Erlagda insatser och upplåtelseavgifter återbetalas.
2. Överskott efter dispositioner enligt 1. skall fördelas i förhållande till bostadsrättens andelstal.

§35.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.