Registrerades av Bolagsverket
2023-08-10 09:55
R327510/23

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Svinningehusen

Antagna vid extra föreningsstämma den 22 november 2021 och årsmöte 30 juni 2022

Stadgarna ska i förekommande fall läsas tillsammans med bostadsrättslagen (1991:614). I de delar som inte reglerats särskilt i stadgarna gäller vad som anges i nämnda lag.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svinningehusen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Som medlem i föreningen följer ett åtagande att verka för att föreningens ändamål uppfylls samt att i övrigt efterleva föreningsstämmans och styrelsens beslut.

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

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Österåkers kommun, Stockholms län.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3

Inträde i föreningen kan beviljas fysiska och juridiska personer som

1. kan komma att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller

2. övertar bostadsrätt i föreningens hus och som skriftligen ansöker om medlemskap i föreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt i föreningens fastighet får i enlighet med vad som anges i bostadsrättslagen vägras medlemskap.

En ansökan om medlemskap ska göras skriftligen.

§ 4

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Vid fråga om medlemskap kan beviljas ska styrelsen särskilt beakta om sökanden av medlemskap bedöms ha förutsättningar att verka för föreningens ändamål i § 1. Styrelsen har rätt att vid uppkommet behov göra en kreditupplysning. Styrelsen är skyldig att snarast från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m.m.

§ 5

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 jämförd med § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

För vissa fall av överlåtelser gäller vad som anges i bostadsrättslagen.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 6

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

Formkrav vid överlåtelse

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte och gåva.

§ 8

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Undantag från detta finns angivet i bostadsrättslagen.

Föreningsfrågor

Föreningens organisation

§ 9

Föreningens organisation består av:

- föreningsstämma,

- styrelse,

- revisorer, och

- valberedning.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 10

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelse avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 11

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

Kallelse till stämma

§ 12

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före stämman.

Styrelsen får använda elektroniska hjälpmedel som e-post för att skicka skriftliga kallelser och annan information till en medlem eller annan som företräder medlemmen. E-post skickas till av medlemmarna angiven mailadress.

Skriftlig kallelse ska dock **alltid** avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen **om**

1. **ordinarie** föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs **i stadgarna**, eller

2. föreningsstämma ska behandla fråga om

a) föreningens försättande **i** likvidation eller

b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Styrelsen kan också publicera medlemsinformation på föreningens Facebook-grupp eller egen Facebook-sida.

Motionsrätt

§ 13

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

Dagordning

§ 14

På ordinarie stämma ska förekomma:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen 11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. fråga om arvoden
13. val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor och suppleant/er

15. val av valberedning, och

16. övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Angående punkt 13 ska beaktas vad som anges i § 21 tredje stycket.

Röstning

§ 15

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina bostadsrättsliga åtaganden mot föreningen enligt stadgar och lag.

Ombud och biträde

§ 16

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§ 17

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte för beslut enligt § 18 eller för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen. Beslut som innebär väsentliga förändringar av fastigheten erfordrar minst två tredjedelar av rösterna.

§ 18

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Valberedning

§ 19

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

Protokoll

§ 20
|
Ordföranden ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas

2. att stämmans beslut ska föras in, samt

3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande.

Styrelse

§ 21

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman. Mandattiden är högst två år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Den som är styrelseledamot i juridisk person som är medlem eller legal ställföreträdare för sådan person får vara styrelseledamot i föreningen utan att vara medlem. Valbar är endast myndig person. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot.

Konstituering

§ 22

Styrelsen utser inom sig och vid behov vice ordförande samt sekreterare. Styrelsen kan också utse s.k. vice värd eller annan att ombesörja vissa av föreningens uppgifter enlighet med vad styrelsen bestämmer.

Beslutsförhet och teckning av firma

§ 23

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt som styrelsen bestämmer.

Avyttring, till- eller ombyggnad m.m.

§ 24

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 25

Revisorerna ska vara en eller två. Revisor/revisorer och eventuell suppleant/er får väljas av ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma 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 behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 26

Årsavgiften består dels av en fast avgift per lägenhet, dels av en avgift som fördelas mellan lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Den fasta avgiften uppgår år 2021 till 18 450 kronor per år och lägenhet. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet och justeras efter kostnadsutvecklingen i föreningen.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

För det fall det i årsavgiften ingår ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten m.m. kan detta efter beslut av styrelsen i stället beräknas efter förbrukning.

§ 27

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1,0 % av basbeloppet.

Efter beslut av styrelsen får även avgift tas ut för andrahandsupplåtelse för en lägenhet enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

Underhållsplan m.m.

§ 28

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§ 29

Inom föreningen ska bildas följande fonder: Fond för yttre underhåll samt dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder som styrelsen beslutar.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen beslutar hur sådant överskott ska disponeras.

Bostadsrättsfrågor

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 30

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre och vad som i övrigt upplåtits till lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhåll som reparationsskyldighet.

Reparations- och förbättringsåtgärder ska utföras fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som meddelats av styrelsen rörande skötseln av lägenheten och vad som i övrigt upplåtits till lägenheten samt bör även i övrigt samråda med styrelsen vid mer omfattande reparations- och förbättringsåtgärder. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet.

Till det inre i lägenheten räknas särskilt:

- rummens väggar, golv och tak,

- inredning och utrustning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten,

- glas i fönster och dörrar,

- lägenhetens ytter- och innerdörrar,

- ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller 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, altan, parkering, carport, uteplats eller andra ytor svarar bostadsrättshavaren för att dessa ytor hålls i gott skick genom exempelvis renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för och i förekommande fall balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt eventuellt tak.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar mer än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller

2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,

b) någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller

c) någon som får bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon

annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

Vad som angetts ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 31

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

- ingrepp i en bärande konstruktion,

- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

- 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.

§ 32

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Denne ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till dennes hushåll eller gästar eller av någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehas med bostadsrätt av en juridisk person för lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad.

§ 33

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 34

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Ytterligare bestämmelser kring upplåtelse i andra hand finns i bostadsrättslagen.

Förverkandeanledningar

§ 35

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan förverkas enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Föreningen är då berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Ovan gäller enligt bostadsrättslagen bl.a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen.

Övriga bestämmelser

Förhandsavtal

§ 36

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Upplösning av föreningen

§ 37

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

Övriga tillämpliga regler

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