

STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen Stopet

Sollentuna juni 2009

STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen STOPET

§ 1 Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen STOPET. Föreningen har till ändamål att förvalta föreningens hus och åt föreningens medlemmar mot ersättning upplåta bostäder med tillhörande tomt för permanent boende med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

§ 2 Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningens registreringsnummer: 714800-1758

§ 3 Bostadsrätt och bostadsrättshavare

Den rätt inom föreningen som på grund av upplåtelse enligt ovan tillkommer medlem benämns bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 4 Medlemskap

Föreningens medlemmar utgörs av personer som vunnit inträde i föreningen. Inträde i föreningen kan på ansökan beviljas person som förvärvat bostadsrätt i föreningens hus. Ansökan om inträde skall göras skriftligen. Medlemmar antas av styrelsen normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan kommit in till föreningen.

Juridisk person får inte beviljas medlemskap i föreningen.

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut på föreningsstämma uteslutas om han förfar bedrägligt mot föreningen eller eljest skadar dess intressen.

§ 5 Föreningens organ

Föreningens organ är:

- föreningsstämma
- styrelse
- revisor
- valberedning
- vice värd

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t o m 31 december.

Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn avlämna årsredovisning som skall omfatta förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 7 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar (röstlängd)
3. Fastställande av dagordningen
4. Val av justeringsmän
5. Fråga om kallelse behörigen skett
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisorns berättelse
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt resultaträkningen
11. Fråga om arvoden
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisor och revisorssuppleant
14. Val av valberedning
15. Övriga anmälda frågor.

Intill dess ordförande för stämman blivit utsedd förs ordet av styrelsens ordförande eller vid förfall för denne av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna.

På extra föreningsstämma skall endast de ärenden förekomma för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

§ 9 Kallelse till stämma m.m.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelsen utfärdas genom skriftligt meddelande till varje bostadsrättshavare senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Andra meddelanden utsänds till medlemmarna.

§ 10 **Motionsrätt**

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst fem dagar före sammanträdets hållande.

§ 11 **Röstning och ombud**

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

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som är bosatt inom föreningen. Ingen må som ombud företräda mer än en medlem. Ombudet skall medföra en skriftlig dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Röstning vid föreningsstämma sker öppet om medlem ej påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning men i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden.

Om de fall – bland annat frågan om ändring av dessa stadgar – då särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, stadgas i lagen om ekonomiska föreningar och i bostadsrättslagen, 9 kap 23 §.

§ 12 **Styrelse**

Styrelsen består av minst tre eller högst fem ledamöter samt två suppleanter.

Styrelseledamöterna väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till och med den ordinarie stämma som skall äga rum under andra räkenskapsåret efter valet. Av de sålunda första gången utsedda styrelseledamöterna skall vid den ordinarie föreningsstämma som skall äga rum under första räkenskapsåret efter valet, två av ledamöterna avgå, om så erfordras efter lottning.

Suppleanterna väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till och med nästa ordinarie stämma.

Avgående ledamot och suppleant kan återväljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare. Styrelsen utser därjämte vice värd.

Styrelsen skall utse personer att två i förening teckna föreningens firma, en av dessa må väljas utom styrelsen. Styrelsen är beslutsför när tre ledamöter är närvarande. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden.

§ 13 **Protokoll**

Protokoll skall föras vid föreningsstämma av den stämman utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller att;

– röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet,

- stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- om omröstning har skett, resultatet skall anges i protokollet.

Senast tre veckor efter föreningsstämma skall det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna. Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras.

§ 14 Avyttring, till- eller ombyggnad

Styrelsen äger ej utan föreningsstämman bemyndigande försälja, riva, till- eller ombygga eller med inteckning belasta eller belåna föreningens fasta egendom.

§ 15 Besiktning

Styrelsen skall inför varje årsskifte besiktiga och inventera föreningens egendom och övriga tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen. Revisor skall kallas till sådan besiktning.

§ 16 Revisor

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall finnas en revisor. Revisorn utses av ordinarie föreningsstämma för tiden tills nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn skall minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa. Revisorn skall därjämte delta i besiktning och inventering av föreningens fasta egendom och övriga tillgångar. Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast den 15 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorn gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen, och styrelsens förklaring över revisorns anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst sju dagar före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

§ 17 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning för tiden tills nästa ordinarie stämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall, senast en vecka före föreningsstämma, skriftligt föreslå kandidater till de uppdrag till vilka val skall förrättas på stämman.

§ 18 Avgifter till föreningen

Bostadsrättshavare skall i föreskriven ordning till föreningen erlagga insats när bostadsrätt upplåts till honom samt årsavgift.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad på lägenheten belöper av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften.

Den på kalendermånad uppdelade årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje månads början. Vid betalning efter förfallodatum utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Upplåtelseavgift och överlåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften skall täcka föreningens kostnader i förekommande fall för administration av överlåtelsen och får uppgå till högst 2,5 procent av ett basbelopp.

I övrigt får avgifter och särskilda tillskott till föreningen tas ut endast efter beslut av föreningsstämma med 2/3 majoritet av samtliga medlemmar.

§ 19 Fonder

Inom föreningen skall finnas följande fond :

- fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst ett halvt prisbasbelopp.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall i första hand avsättas till fonden för yttre underhåll.

§ 20 Upplåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdragets innehåll framgår av bostadsrättslagen 9 kap. 10 §.

§ 21 Överlåtelse

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som återfinns i bostadsrättslagen 6 kap. 4 § (1991:614).

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om en bostadsrätt övergått till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han antas till medlem i föreningen.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till lägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, sambor eller andra med varandra sammanboende, närstående personer.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får dock utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i 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 säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen. Bestämmelsen gäller dock inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§ 22 Avsägelse

Bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter tvåår från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 23 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavare skall till det inre på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande vind och tomtmark i gott skick. Till det inre räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen, glas och bågar i fönster, ytter- och innerdörrar, elektriska ledningar från mätare, vatten- och avloppsledningar från stamledningar, vattentoiletter och ringledning.

Bostadsrättshavaren skall inom av styrelsen utsatt tid vidta de åtgärder styrelsen efter syn i lägenheten bestämmer.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om förändring om denna inte medför men för föreningens hus eller för annan medlem.

Av 7 kap 9 § bostadsrättslagen framgår att bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Skulle ohyra upptäckas inom lägenheten är bostadsrättshavaren skyldig att genast anmäla detta till styrelsen som vidtalar föreningens entreprenör för bekämpning av ohyra.

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

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

§ 24 Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas under bostadsrätt är förverkad och föreningen berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av föreskrivna avgifter till föreningen utöver fjorton dagar från det föreningen efter förfallodagen skriftligt anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. Om lägenheten används i strid med ändamålet för upplåtelsen och men därigenom åsamkas föreningen eller någon medlem.
3. Om bostadsrättshavaren till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, i lägenheten stadigvarande inhyser utomstående person och det innebär men för föreningen eller annan medlem.
4. Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne inte iakttar vad som krävs för god ordning, sundhet och skick i lägenheten.
5. Om i de fall, där bostadsrättshavaren är skyldig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras och giltig ursäkt ej kan visas.
6. Om bostadsrättshavaren eller den han ansvarar för genom vårdslöshet orsakar att ohyra kommer in i eller sprids i lägenheten eller om han inte utan dröjsmål meddelar föreningen att ohyra finns i lägenheten.
7. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förvarande.
8. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara synnerligen viktig för föreningen.

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

Innan uppsägning sker på grund av förhållande, som under 2-8 sägs, skall föreningen ha berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidta rättelse.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, såvida icke skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas.

Sker uppsägning till avflyttning av anledning, som i 1, 4 eller 5 sägs, är bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. I övriga fall äger bostadsrättshavaren, enligt hyreslagen, kvarsitta till den dag som infaller näst efter tre månader från uppsägningen.

Hur bostadsrätt skall försälas, sedan bostadsrättshavaren skilts från lägenheten, anges i lagen om bostadsrättsföreningar.

Då avtal hävts eller bostadsrätt efter uppsägning försålts, äger föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren ur föreningen.

§ 25 Tvister

Tvister mellan föreningen och styrelsen, styrelseledamot, likvidatorer eller bostadsrättshavare skall hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lag om skiljemän, dock med undantag av fråga om nyttjanderättens förverkande eller föreningens fordran hos medlem.

§ 26 Upplösning

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande insatserna.
