

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skuru Strand - Antagna på årsstämman 31/5 2018

Organisationsnummer 769624-9577

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Skuru Strand.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas fysiska personer som förvärvat bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap även om förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att en skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde till föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap Bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap Bostadsrättslagen för dödsboets räkning. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

§ 5 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari–31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen överlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Revisionsberättelsen ska vara klar senast tre veckor före föreningsstämman.

NA AW
AA KW

§ 7 Föreningsstämma

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

§ 8 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska behandlas. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma. Årsredovisning och revisionsrapport ska skickas till medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller med e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som e-post.

§ 9 Föreningens organisation

Föreningens organisation består av: föreningsstämma, styrelse, revisorer och valberedning.

§ 10 Motionsrätt

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång, eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. val av stämмоорdförande
 2. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
 3. godkännande av röstlängd
 4. fastställande av dagordningen
 5. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet samt val av rösträknare
 6. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
 7. föredragning av styrelsens årsredovisning
 8. föredragning av revisionsberättelsen
 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 styrelseledamöterna
 12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
 13. val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
 14. val av revisor/er och suppleant
 15. val av valberedning
 16. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 12 Beslut vid stämma

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоорdföranden 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. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

MS Am
AA Ku

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter har sådan medlem en röst per innehavd bostadsrätt. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst för den ifrågavarande bostadsrätten. En medlems röst vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades.

§ 14 Valberedning

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

§ 15 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst åtta styrelseledamöter med lägst inga och högst åtta styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kan utses för en tid av ett eller två år.

§ 16 Konstituering och firmateckning

Årsstämman utser ordförande. Styrelsen utser inom sig ekonomi-, fastighetsansvarig och sekreterare. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två styrelseledamöter tillsammans.

§ 17 Beslutsföret

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.

§ 18 Bemyndigande

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller fastighet. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom. Styrelsen har inte rätt att utan föreningsstämmans bemyndigande, ta upp nya lån eller besluta om åtgärder på föreningens egendom till ett belopp som uppgår till mer än 50 000 kr.

§ 19 Revisor

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.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 20 Avgifter till föreningen

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall alltid beslutas av en föreningsstämma.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen.

1A Am
KW
2A

Varje bostadsrätt har två andelstal; andelstalkapital och andelstaldrift. Andelstalkapital fastställs som underlag för beräkning av årsavgiften i ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses det som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner. Andelstalkapital avvägs så att de i förhållandet till lägenhetens kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld. Andelstalkapital kan över tiden förändras för enskilda bostadsrättshavare om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott. Frivilligt kapitaltillskott kan ske, om stämman så beslutar, vid omsättning av lån eller nyupplåning. Omräkning av andelstalen i andelstalkapital skall då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott. Omräkning av andelstalkapital medför inte rubbning av de inbördes förhållandet mellan insatserna. Andelstaldrift fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättningar till fonder. Beslut om ändring av grund andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämman.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet och en pantsättningsavgift betalas av pantsättaren med ett belopp om högst 1% av prisbasbeloppet. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före kalendermånads början om inte föreningsstämman beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen tills full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten samt renhållning och vatten för spa/bastu, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

§ 21 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 22 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 21.

§ 23 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättshavaren skall teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa

AK
Kw
JA

åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 24. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat: ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, icke bärande innerväggar, inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: värmepanna, sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning, lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster, till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket, målning av radiatorer och värmeledningar, klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, som inte är ansluten till husets ventilationssystem och därmed ingår i bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt § 24, brandvarnare, handdukstork, värmepanna och egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag. Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för övriga ledningar och anordningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med samt ventilationsdon för till- eller frånluft som är anslutna till husets ventilationssystem.

Föreningen svarar även för målning av fasad samt för målning av utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörrar.

Bostadsrättsföreningen får ta på 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.

§ 24 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, el eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Alm
KU
LA

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

§ 25 Bostadsrättshavarens ansvar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 23 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annans deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

§ 26 Tillgänglighet för föreningen

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.

§ 27 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen.

§ 28 Ändamål

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 medlem i föreningen.

§ 29 Skäl till förverkande av bostadsrätten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke från styrelsen eller beslut från hyresnämnden upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

AA ✓
KW JA
JA

- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en 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.

§ 30 Meddelanden

Är meddelandet avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

§ 31 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 29, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av tvångsförsäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

§ 32 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 33 Övrigt

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

§ 34 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar antogs enhälligt av samtliga medlemmar vid årsstämman 180531.

Bostadsrättsföreningen Skuru Strand organisationsnummer 769624-9577

Underskrifter och namnförtydligande


Liza Abler, mötesordförande


Andreas Hvarfner, mötessekreterare


Katrin Wannerek, justeringsman


Magnus Hedbom, justeringsman