

Stadgar för Bostadsrättsföreningen **Sjösnäcken**
antagna på konstituerande stämma 20120112

Plats för Bolagsverkets stämpel.

Registrerades av Bolagsverket 2012-01-24

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen **Sjösnäcken**

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 och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Styrelsens säte

3 §

För bostadsrättsföreningens styrelse gäller att denna ska ha sitt säte i Stockholm.

Medlemskap

4 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

- En kommun eller en landstingskommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.
- Annan juridisk person än kommun eller landstingskommun får vägras inträde i föreningen även om de i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda, dock med den begränsning som följer av 51 § i dessa stadgar.

5 §

När en bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

6 §

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att en skriftlig ansökan om medlemskap eller begärt samtycke kom in till föreningen, avgöra aktuell fråga.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

7 §

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

8 §

Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

Insats, andelstal och avgifter

9 §

För bostadsrätten utgående insats, årsavgift och andelstal samt i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. För ändring av bostadsrättens insats, upplåtelseavgift eller utgående andelstal krävs beslut av föreningsstämman.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 48 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning, yta eller andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelag på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m m.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

10 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

11 §

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 säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

12 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande gäller vid byte eller gåva där bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet tillställs styrelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

13 §

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Därutöver svarar bostadsrättshavare för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer,
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar,
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, anläggning för ventilation, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönstret, dock ej målning av yttersidorna av ytterdörrar och fönster,
- till balkong hörande inglasning samt
- till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskotning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

14 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

15 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

16 §

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. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

17 §

Bostadsrättshavare får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten, eller på mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal; utan skriftligt tillstånd från styrelsen.

18 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt som styrelsen bestämmer ansöka om tillstånd.

19 §

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.

20 §

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

21 §

Hinder och men i nyttjanderätten eller andra olägenheter som beror på fel under entreprenad- och eller garantitid liksom i samband med åtgärdande av dessa fel samt de olägenheter som föreligger för bostadsrättshavarens nyttjande under arbetsperioden till dess utbyggnad av arbetsområdet i sin helhet avslutats ersätts inte.

Styrelsen

22 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan, enligt bostadsrättslagens bestämmelser, förverkas bland annat:

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller årsavgift,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4 om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5 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 fastigheten,
- 6 om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8 om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

23 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavare att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

24 §

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

25 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen.

Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts.

26 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

27 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, sambo eller registrerad partner till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Med undantag av tredje stycket gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter slutfinansiering av föreningens hus genomförts samt utbetalning av föreningens första räntebidrag skett behöver inte ledamöter eller suppleanter som utses vara bosatta i föreningens hus.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

28 §

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

29 §

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

30 §

Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutförmär när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av samtliga ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening som för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande.

För giltigt beslut när för beslutsförmär minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

31 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

32 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Föreningsstämma

33 §

Det åligger styrelsen:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under räkenskapsåret (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter och i mån av behov upprätta underhållsplan samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

Därtill ska styrelsen senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Räkenskaper och revision

34 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.

35 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

36 §

Revisorerna ska verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

37 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

38 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

1. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden, som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.
2. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.
3. Kallelse till stämma eller fortsatt stämma där ärende som ska handläggas avser fråga om uteslutning av medlem eller styrelseledamot ska skriftligen ske till den person som berörs av beslutet med rekommenderat brev till den adress som föreligger enligt medlemsförteckning, eller eljest känd adress.
4. Kallelse till stämma eller fortsatt stämma där ärende som ska handläggas avser (1) fråga om ansvarsfrihet av styrelseledamot och eller (2) möjligheten att framställa skadeståndsanspråk, både utom rätta och i rättegång, mot medlem eller styrelseledamot ska ske genom delgivning till den eller de personer som berörs av beslutet enligt delgivningslag (1970:428); delgivning ska dock alltid anses ha skett om personen som direkt berörs av beslutet närvarar på stämman.

39 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

40 §

Medlem som önskar lämna motion till stämma ska skriftligen anmäla detta hos styrelsen senast den 28 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

41 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

42 §

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

- a) Öppnande
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- d) Godkännande av dagordningen
- e) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- f) Val av 2 justeringsmän tillika rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenligt utlyst
- h) Fastställande av röstlängd
- i) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- j) Föredragning av revisorernas berättelse
- k) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- l) Beslut om resultatdisposition
- m) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- n) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p) Val av revisor och revisorsuppleant
- q) Val av valberedning om behov härför föreligger
- r) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- s) Avslutande

43 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

44 §

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 åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

45 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens barn, make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan medlem får vara ombud.

Ombudet får inte företräda fler än en medlem och ska kunna uppvisa en skriftlig och dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

46 §

Medlem eller ombud får medföra högst ett biträde vid föreningsstämma. Biträde får inte rösta, dock ska biträde antecknas i röstlängden vid föreningsstämma. Endast medlemmens barn, make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan medlem får vara biträde.

47 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder.

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

Vid val anses den vald som har fått flest röster och vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Fonder och avskrivningar**48 §**

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen till fond för yttre underhåll, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av aktuellt taxeringsvärde för föreningens byggnad.

Avskrivning sker på byggnadens bokförda anskaffningsvärde med minst 0,1% senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört.

Övriga meddelanden**49 §**

Övriga meddelande till medlemmarna delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Övriga bestämmelser**50 §**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser och eventuella upplåtelseavgifter.

Om bokföringsmässigt överskott uppstår på föreningens verksamhet avsätts beloppet till dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

51 §

Oaktat reglerna i § 4 får juridisk person som på entreprenadkontrakt utför produktion åt föreningen inte vägras inträde som medlem i föreningen om denne förvärvat bostadsrätt i föreningen. Detsamma gäller sådan fysisk eller juridisk person som denne anvisar.

52 §

Intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter att slutfinansiering av föreningens hus genomförts, förbehåller sig styrelsen i samråd med entreprenör att besluta om:

- Placering av trummor, schakt, luftning, slitsar och övriga installationer som sker för att uppfylla myndighets- och funktionskrav.
- Mindre ändringar i både utformning och planlösning.

Bostadsrättshavaren godkänner därmed att viss inskränkning, med anledning av föregående stycke, av bostadsrättslägenheten, tomt, förråd och parkering liksom andra utrymmen och platser får ske, vilka inte finns redovisade på ritningar, prospekt eller andra handlingar.

53 §

Föreningen har rätt att ingå entreprenadavtal innebärande att entreprenören ersätter föreningen kontant för fel som kvarstår vid efterbesiktning.

54 §

Bostadsrättshavare är skyldig att tillhandahålla reservnyckel till styrelsen eller till av styrelsen anvisad entreprenör för utförande av sådana arbeten som omfattas av det entreprenadavtal som har ingåtts mellan föreningen och entreprenören.

55 §

Kallelse som skett i strid med vad som gäller enligt § 38 första stycket och eller punkt 3 och eller 4 får den rättsföljden att de beslut som fattats och som direkt berör de personer som omfattas av § 38 punkt 3 och eller 4 är ogiltiga och utgör en nullitet utan att part behöver klandras.

För de frågeställningar som inte regleras i enlighet med dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrigt lagstiftning.