

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Mjölkdroppen i Strängnäs antagna den 2021-09-20.

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Mjölkdroppen i Strängnäs.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmars ekonomiska intressen. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken 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.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Strängnäs kommun, Södermanlands län.

§ 4 Insats och årsavgift

Insats och årsavgift för varje lägenhet fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att täcka sin del av bostadsrättsföreningens verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

För det administrativa arbetet vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

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

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämman väljer först styrelsens ordförande och därefter övriga styrelseledamöter och suppleanter. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§7 Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsföret när fler än hälften av hela antalet styrelsemedlemmar är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När det minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 8 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av ordföranden för sammanträdet och den ledamot styrelsen utser som justeringsperson. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening (reservation) antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 9 Valberedning

Ordinarie föreningsstämma kan utse valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

§ 10 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 11 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 12 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 13 Motioner

En medlem, som önskar att ett visst ärende ska behandlas på en ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång. Styrelsen ska se till att ärendet tas in i kallelsen tillsammans med styrelsens yttrande över motionen.

§ 14 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två justerare som även fungerar som rösträknare
4. Prövande om stämman blivit behörigen sammankallad
5. Fastställande av dagordning
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning om stämman beslutar utse en sådan
14. Övriga ärenden som ska tas upp på stämman enligt bostadsrättslagen, lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
15. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

§15 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, lämnas genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 16 Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen ändå endast en röst.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud eller biträde.

§ 17 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

§ 18 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. Röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. Föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och justeras av de valda justeringspersonerna. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

§ 19 Fonder

Bostadsrättsföreningen ska ha en fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan omföra till respektive omföra från fonden för yttre underhåll. Detta beslutar styrelsen om i samband med upprättandet av årsredovisningen. Bostadsrättsföreningen ska inte ha någon inre fond.

§ 20 Underhållsplan

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätthålla och regelbundet uppdatera en underhållningsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan.

§ 21 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

§ 22 Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning. Det är revisorernas uppgift att granska att medlemsförteckningen förts enligt bestämmelserna. Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. Bostadsrättshavarens namn
4. Insatsen och andelstalet för bostadsrätten
5. Vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten
6. Datum för utfärdandet

§ 23 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande kollektiv försäkring till förmån för bostadsrättshavarna ansvarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till det inre i lägenheten räknas 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: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren ansvarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningslister
- Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.
- Glas i fönster och dörrar

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av:

- Innersidor av fönstrens bågar och karmar
- Radiatorer
- Vattenarmaturer
- De anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med

Bostadsrättshavaren ansvarar **inte** för:

- Målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- Reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett föreningen med och som tjänar mer än en lägenhet

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom:

- Eget vållande
- Vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen som exempelvis förråd, garage eller annat lägenhetskomplement om sådant ingår i upplåtelsen. Ansvaret för dessa utrymmen är desamma som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning av dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

§ 24 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 23, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).

- Ledningar för avlopp, gas vatten och anordningar för informationsöverföring (exempelvis TV och bredband) som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande – eller bärande vägg.
- Radiatorer, värmeledningar, vattenburen golvvärme samt värmepannor i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
- Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
- Ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket

§ 25 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- Annan väsentlig förändring i lägenheten

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§ 26 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 skäligen inte 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.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullföljs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler. Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

§ 27 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 28 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd. När juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 29 Upplösning

Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Övrigt

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