



Bif Martallen

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN MARTALLEN (ORG NR 769613-7244)

Antagna den 2021-09-23

§1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är **Bostadsrättsföreningens Martallen.**

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, om gällande, mark 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 bostadsrättsinnehavare.

§3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Hägersten, Stockholms län.

§4 Formkrav vid överlåtelse

Ett skriftligt avtal om överlåtelse genom köp ska upprättas och undertecknas av båda parter. Köpehandling ska innehålla uppgift om den lägenhet som avses samt pris för denna. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsen inte uppfyller formkraven är denna ogiltig.

§5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen Martallen kan beviljas person som:

1. Kommer erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. Övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Om den som förvärvar bostadsrätt enligt ovan inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten har föreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Juridiska personer beviljas inte medlemskap i bostadsrättsföreningen. Juridisk person kan beviljas medlemskap om det avser bostadsrätt för lokaländamål.

§6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor innan stämman skall styrelsen till revisor avge årsredovisningshandlingar. Den ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsetiden för senast utfärdande är två veckor innan stämman, detta gäller både ordinarie och extra stämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§8 Motioner

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

§9 Ärende på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- 2) Godkännande av röstlängden.
- 3) Val av en eller två justeringsmän.
- 4) Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
- 5) Fastställande av dagordningen.
- 6) Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
- 7) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
- 8) Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
- 9) Frågan 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.
- 14) Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska förseningar eller föreningens stadgar.

§10 Medlems röst

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

En medlems rätt vid 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. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. 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 biträde eller ombud.

§11 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst nio styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en mandatperiod på ett eller två år.

§12 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

§13 Insatser och årsavgifter

Styrelse fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

§14 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift i samband med andrahandsuthyrning efter beslut av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

För arbete vid andrahandsuthyrning får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift med högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp.

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

§15 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.

§16 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§17 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelse. Denne är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, 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 varmvattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att bostadsrättslägenheten/lokal försäkras med en försäkring med bostadsrättstillägg som omfattar fast inredning.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skada uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Det gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagt nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om det 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.

§18 Förändring i lägenhet

Bostadsrätthavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas 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.

§19 Upplösning av föreningen

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

§20 Övrigt

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