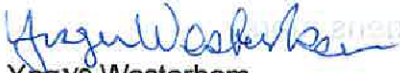


STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄLARBACKEN

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar har blivit lagenligt antagna av föreningens medlemmar vid ordinarie föreningsstämma den 28 april 2025 och vid extra föreningsstämma den 13 november 2025


Yngve Westerborn


Göran Skogsberg


Birgitta Lönnqvist


Göran Aspegren


Louise Schenholm

Registreringsmyndighetens bevis om registrering:

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Mälarbacken.

§ 2 Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet, samt bilplatser i garaget och på föreningens mark.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har i enlighet med upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms Stad i Stockholms län.

§ 4 Insats och årsavgift

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader (exklusive avskrivningar) samt amorteringar (exklusive extraamorteringar) och avsättning till fonder. 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 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut avgifter för upplåtelse, överlåtelse, pantsättning och andrahandsupplåtelse. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

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

Avgiften till föreningen vid andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 6 Medlemskap och överlåtelse

Styrelsen avgör frågan om att anta en medlem i föreningen.

En juridisk person ska nekas inträde i föreningen och får inte genom överlåtelse förvärva lägenhet i föreningens hus, om det inte gäller övergång genom exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, förvärv som görs av region eller kommun, bodelning, arv eller testamente.

§ 7 Styrelsens sammansättning

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

Styrelseledamot och styrelsesuppleant ska vara medlem i föreningen. Dock kan en av styrelsemedlemmarna vara make, maka, registrerad partner eller sambo

till medlem i föreningen. Till styrelseledamot eller styrelsesuppleant kan även en (1) utomstående person väljas.

§ 8 Konstituering av styrelsen och dess beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när antalet närvarande överstiger hälften av antalet styrelseledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras enighet om besluten, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 9 Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person, som styrelsen utsett därtill.

§ 10 Styrelsens åligganden

Styrelsen åligger

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter,
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande året,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga lillygångar och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av särskild betydelse gjorda vid besiktningen och inventeringen,
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa revisorerna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 11 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt av styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna åligger att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse till föreningens styrelse.

§ 12 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari - den 31 december.

§ 13 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Ordinarie föreningsstämma hålls inom fem månader från räkenskapsårets utgång.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska avhandlas. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast sex och senast två veckor före extrastämma utom om den ska behandla stadgeändring, likvidation eller fusion, varvid fyra veckor före stämman gäller.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i brevlåda eller via e-post.

Om föreningsstämman, på grund av extra ordinarie omständigheter, ska hållas digitalt, ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på anslagstavlor i husens entréer, delas ut i brevlådor eller meddelas via e-post, sms eller föreningens hemsida.

§ 14 Motionsrätt till föreningsstämma

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast åtta veckor före stämman.

§ 15 Medlems röst, ombud och biträde

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 endast 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, maka, sambo, registrerad partner, förälder, syskon eller myndigt barn får vara biträde eller ombud.

Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

§ 16 Dagordning på ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Codkännande av upprättad röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två justerare, tillika rösträknare
6. Fråga 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 om disposition av uppkommen vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvoden till styrelsemedlemmar och revisorer

13. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter att välja
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden som kan tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 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 reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av såväl lägenheten som balkong och eventuell tillhörande mark. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas lägenhetens yttre- och innerdörrar, glas i fönster och dörrar, i lämpliga fall inglasningsanordning för balkonger, rummens väggar, tak och golv samt inredning i kök, badrum, och övriga utrymmen, som hör till lägenheten.

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 radiotaror och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation, som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren om skadan 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 inrymmer i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut ska fattas på föreningsstämm och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller tillbyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 18 Föreningens rätt vid allvarlig försummelse

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning, att annans säkerhet äventyras eller att 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.

§ 19 Tillträde till lägenheten

Vid överlåtelse ska den försäljande medlemmen bereda företrädare för föreningen tillträde till lägenheten för besiktning.

Företrädare för föreningen äger rätt till tillträde för tillsyn eller för att utföra arbete, som föreningen svarar för, eller för nödvändig åtgärd mot ohyra. Det gäller även vid åtgöranden som föreningen svarar för vid fara för annans säkerhet eller vid risk för omfattande skador på annans egendom.

§ 20 Utomstående i lägenheten

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

§ 21 Hänsyn till grannar

Bostadsrättshavaren ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar eller obehag i sådan grad, som kan vara skadligt för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö och inte skäligen bör tolereras.

Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler och anvisningar som föreningen genom styrelsen i överensstämmelse med ortens sed meddelar i medlemmarnas intresse.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som nämns i första stycket, ska föreningen uppmana bostadsrätts havaren att se till att störningarna omedelbart upphör.

Föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren om störningarnas art och omfattning är särskilt allvarliga.

§ 22 Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast med styrelsens samtycke.

§ 23 Begränsningar för andrahandsupplåtelse

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet, som innehas av en juridisk person, krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till en viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 24 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändringar av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 25 Fastighetsunderhåll

Styrelsen ska upprätta en långsiktig 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.

§ 26 Avsättning och resultatdisposition

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till den ska årligen ske i enlighet med i § 25 angiven underhållsplan och belöpa sig till minst 25 kronor per kvm lägenhetsyta i föreningens hus. De överskott eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 27 Upplösning av föreningen

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

§ 28 Hänvisning till lagar och förordningar

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