

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÄPPAN 1

FÖRETAGSNAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Skäppan 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap på så sätt styrelsen bestämmer.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

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

INSATS, AVGIFTER OCH ANDELSTAL

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal samt enligt nedan.

Om kostnader som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av lägenheten eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning så skall beräkningen av årsavgiften till den del den avser sådan kostnad ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skäppan 1

För bostadsrättslägenheter som har balkong eller fransk balkong skall årsavgiften vara förhöjd genom att ersättning även ska erläggas till föreningens balkongfond i enlighet med vad som anges i § 35.

Beslut om ändring av andelstalen som medför att det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas, skall fattas på föreningsstämma. För beslutets giltighet fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Upplåtelseavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Vid försenad betalning skall bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med vilka tjänar mer än lägenheten. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhöriga lägenheten
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas och el samt ventilationskanaler till de delar dessa endast tjänar lägenheten
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och målning av ledningar som tjänar fler lägenheter; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster; balkonggolvens yttskikt och insidan av sidopartier och fronter,
- till lägenheten hörande mark

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skäppan 1

- Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.
- Brandvarnare

§ 6

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.

§ 7

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten.

Åtgärd som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Arbete i lägenheten skall alltid utföras fackmannamässigt.

§ 8

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han 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 inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren är även skyldig att, vid användningen av 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 skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas 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 bostadsrättshavaren vet är, eller har anledning att misstänka vara, behäftat med ohyra får inte införas in i lägenheten.

§ 9

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 skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning. Vägrat tillträde kan också utgöra grund för förverkande av bostadsrätten.

§ 10

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skäppan 1

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke av upplåtelsen.

Vid upplåtelse i andra hand tar föreningen ut en avgift motsvarande 10% av ett prisbasbelopp per år. Avgiften debiteras månadsvis.

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 12

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och föreningen därmed ha rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) lägenheten används i strid med avsett ändamål eller bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) 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 styrelse om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) lägenheten vanvårdas,
- 6) bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits i andra hand till, utsätter andra boende för störningar eller inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelat,
- 6) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 8) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en 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.

§ 13

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

§ 14

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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skäppan 1

§ 15

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

STYRELSEN

§ 16

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

§ 17

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

§ 18

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 19

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.

§ 20

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

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 21

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 22

Revisorerna skall vara minst en och högst två. Revisorerna väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 23

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skäppan 1

§ 24

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 25

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

§ 26

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§ 27

Extra föreningsstämma skall 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.

§ 28

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Godkännande av dagordning
- 4) Val av stämмоорdförande
- 5) Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
- 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter samt antalet revisorer
- 14) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 15) Val av styrelseledamöter och, i förekommande fall, suppleanter
- 16) Val av revisorer
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

§ 29

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom utskick via vanlig post senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

§ 30

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.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skäppan 1

§ 31

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§ 32

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt dessa stadgar och bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 33

Protokoll över föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 34

Om inte annat anges i dessa stadgar eller följer av lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag i föreningens fastighet eller genom utskick via vanlig post eller e-post.

FONDER

§ 35

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond
- Balkongfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den förhöjda årsavgift som bostadsrättshavare med lägenhet som har balkong eller fransk balkong betalar, skall avsättas till föreningens balkongfond. Olika avgift skall fastställas för de som har lägenhet med balkong respektive fransk balkong. Styrelsen skall fastställa avgiften så att den täcker föreningens kostnader för underhåll och andra kostnader hänförliga till balkonger respektive franska balkonger. Balkongfonden får endast användas för kostnader hänförliga till balkonger respektive franska balkonger.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

§ 36

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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skäppan 1

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

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid årsstämma 2023-05-24 och extra föreningsstämma 2023-06-28 i Bostadsrättsföreningen Skäppan 1