

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skogen 9

Firma och ändamål

§1
Föreningen firma är Bostadsrättsföreningen Skogen 9.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa at medlemmarnas till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlemskap

§2
Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivits enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

§3
Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.
Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

Avgifter

§4
Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats om andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, elektrisk ström (hushållsel), sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje lägenhet skall beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller area.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt skall av ny bostadsrättshavare (köparen) uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande 3,5% av prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt skall av bostadsrättshavare (köparen) uttagas pantsättningsavgift med 1,5% av basbeloppet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635)

§5

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och vad gäller radiatorer inte heller för annat underhåll än målning.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som är där för arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

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

§6

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns riks för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§7

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§8

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändring i lägenheten. Bostadsrättshavare får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

§9

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för

upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§10

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

Bildarstyrelse

Fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter har skogen 9 i Vaxholm AB rätt att utse alla styrelseledamöter utom två som väljs av föreningen.

Innan den första boendestyrelsen väljs ska Skogen 9 i Vaxholm på föreningsstämma lämna slutredovisning avseende bildandet av föreningen.

Boendestyrelse

I det fall Skogen 9 i Vaxholm AB avstår från sin rätt att utse styrelseledamöter enligt ovan, eller när ett år förflutit efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter, väljs styrelseledamöter och i förekommande fall suppleant eller suppleanter på ordinarie föreningsstämma för ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavare varaktig sammanboende person.

Styrelseledamot eller suppleant som utses av Skogen9 i Vaxholm AB behöver inte vara medlem i föreningen.

§11

Styrelsen har sitt säte i Vaxholms kommun.
Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 2 andra stycket, när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga ledamöter ställer sig bakom beslutet.

§12

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Räkenskapsår

§13

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

Revisorer

§14

Föreningen ska ha minst en och högst två ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter.

Revisor och i förekommande revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§15

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven till styrelsen senast före maj månads utgång eller senast tre veckor innan föreningsstämman. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar (årsredovisning), revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling. Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisning.

Föreningsstämma

§16

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§17

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare som jämte ordföranden skall justera protokoll
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 18
18. Stämmans avslutande

§19

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt § 19 punkt 1-7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§20

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§21

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

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet skall förete fullmakt i original och får företräda endast en medlem. Person som biträder medlem på stämman har även yttranderätt.

§22

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§23

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Fonder

§24

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 13. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§25

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

§26

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614)

Ovanstående stadgar har antagits vid ~~extra~~ föreningsstämma 2018-05-30
~~ord.~~