

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gröna Husen Lidingö

Antagna vid extra stämma den 6 september 2017.

§ 1 Föreningens firma och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gröna Husen Lidingö. Organisationsnummer är 76 96 07 – 7531. Föreningens styrelse har sitt säte i Lidingö Stad, Stockholms län.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare och skall utgöras av fysisk person.

§ 3 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna minst två månader före ordinarie årsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 4 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma hålls årligen under våren och senast den 15 maj. Extra föreningsstämma hålls då styrelsen, revisorerna eller minst en tiondel av medlemmarna så önskar.

Medlemmarna ska senast två månader före planerat datum för ordinarie stämma få information om vilket datum, som stämman är planerad till.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma samt propositioner, motioner med styrelsens förslag till beslut. Kallelsen ska vara daterad. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma. Kallelse utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås i trapphusen eller delas ut i brevlådorna eller via e-post.

§ 5 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

1. Val av ordförande vid stämman och antagande av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Fastställande av dagordningen.
3. Godkännande av röstlängden, dvs. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar (fysiskt närvarande eller genom fullmakt).
4. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet och tillika vara rösträknare.
5. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt hur resultatet ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Behandling av eventuella propositioner.
10. Behandling av eventuella motioner.
11. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för tiden fram till nästa ordinarie stämma
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
14. Val av valberedning.
15. Övriga ärenden.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 6 Ärenden på extra stämma

På en extra föreningsstämma skall utöver punkt 1 – 5 i § 5 ovan endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen till stämman.

§ 7 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 och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år efter 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.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och –suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en oberoende revisor och en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Stämman får besluta att välja ytterligare en revisor bland medlemmarna i föreningen.

Om revisorerna gjort särskilda anmärkningar i revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Arvoden till styrelsen

Arvoden till styrelsen bestäms under punkten för detta i dagordningen på årsstämman. Inga andra arvoden får betalas än de som beslutats och skrivits in i protokollet på stämman.

§ 11 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen i månaden.

§ 12 Övriga avgifter

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

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut av bostadsrättshavaren med högst 10% av prisbasbeloppet per år. Upplåts en lägenhet under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Upp- och överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsuthyrning betalas av bostadsrättshavaren.

Styrelsen får besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten samt elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller efter lägenhetsyta.

§ 13 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet 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.

§ 14 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska göras årligen med ett belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde och i enlighet med antagen underhållsplan enligt §13.

§ 15 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 skyldighet omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husens underhåll.

Till det inre räknas

- rummens väggar, golv och tak med underliggande skikt
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen, som hör till lägenheten (avser även anordningar och ledningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med)
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, av radiatorer och vattenarmaturer.

Föreningen ansvarar för målning av fönstrens och ytterdörrarnas synliga utsidor.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheter som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

§ 16 Lägenhetsförsäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

§ 17 Förändring i lägenhet

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

§ 18 Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning av lägenhet är tillåten först efter styrelsens skriftliga godkännande och endast till fysisk person. Lidingö Stad har rätt att i andra hand hyra ut lägenheterna nr 924 och 930. Lidingö Stad ska meddela Brf Gröna Husen Lidingö vem som hyr lägenheterna.

§ 19 Försäljning

Inför flyttning ska en kontroll av lägenheten genomföras. Medlem ska kontakta förvaltaren. Detta för att undvika kostnader som kan komma att drabba föreningen i form av t.ex. vattenskador.

§ 20 Medlemskap

Om en lägenhet innehas av flera fysiska personer måste minst en av dem som äger bostaden vara skriven på lägenheten och kan därefter beviljas medlemskap i föreningen.

§ 21 Fördelning av eventuell vinst

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 22 Upplösning av föreningen

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

§ 23 Övrigt

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