

Stadgar för bostadsrättsföreningen Örby Villastad

§1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Örby Villastad.

§2 Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3 Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad, Stockholms län.

§4 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalen om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- Värme
- Vatten
- El
- Renhållning
- Tv
- Bredband
- Telefoni

§5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

- Upplåtelseavgift
- Överlåtelseavgift
- Pantsättningsavgift
- Avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift

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

Överlåtelseavgift

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättsinnehavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Pantsättningsavgift

Föreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgift vid andrahandsupplåtelse

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut från styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) Om lägenheten upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrningen under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§6 Styrelsen

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§7 Revisorer

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

§8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari till 31 december

§9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§10 Ärende på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandes val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av två justerare.

4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antal styrelseledamöter som ska väljas.
11. Val av styrelse.
12. val av revisorer och suppleant.
13. Val av valberedning.
14. ev annat ärende som ska tas upp enl föreningens stadgar.

§11 Extra stämma

Extrastämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då det för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

§12 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till stämman ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

§13 Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på föreningsstämman utövas av medlem personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För fysisks person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- En annan medlem
- Medlems make/maka
- Registrerad partner
- Sambo
- Förälder
- Syskon
- Barn.

§14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

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

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut rörande skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavarens ansvar för målning av:

- Innersidor av fönstrens bågar och karmar
- Radiatorer
- Vattenarmaturer
- De anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för:

- Målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- Reparation av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenskada och ohyra om skadan uppkommit genom:

- Eget vållande
- Vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utfört arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

§15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändra befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten
- Anna väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§16 Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättningen till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

§17 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppkommer ska balanseras i ny räkning.

§18 Upplösning

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

§19 Övrigt

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