

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Älgen 5
organisationsnummer 769620–1099

FÖRENINGEN

§ 1 Föreningens namn, säte och ändamål

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Älgen 5 och har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna utan begränsningar i tiden. En medlems rätt i föreningen som följd av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Medlemskap, överlåtelse och bosättningskrav

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Medlemmar utgörs av fysisk eller juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse eller som övertagit bostadsrätt i föreningens hus genom köp, gåva eller arv.

Fysisk person som innehar bostadsrätt får endast överlåta lägenheten till annan fysisk person. Juridisk person som innehar bostadsrätt får överlåta lägenheten/lokalen till såväl fysisk som juridisk person.

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten/lokalen endast om den har antagits av styrelsen som medlem i föreningen. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia av överlåtelsehandling. Om det kan antas att förvärvaren – för egen del – inte skall bosätta sig i lägenheten har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare i föreningen ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen beslutat att den får stå kvar som medlem.

§ 3 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet/lokal. Ändring av insats måste alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrätterna efter lägenheterna/lokalernas andelstal och betalas månadsvis i förskott senast på den sista vardagen före varje ny månads början. Årsavgifterna ska beräknas så att de, i förhållande till lägenheternas andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, kallvatten, elektrisk ström eller renhållning ska beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 4 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrätthavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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

Vid andrahandsupplåtelse får föreningen ta ut en årlig avgift, som för en lägenhet maximalt får uppgå till 10% per år av då gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader, som lägenheten är upplåten.

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

§ 5 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga avgifter betalas i rätt tid, får föreningen ta ut dröjsmålsränta från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om inkassokostnader m.m.

§ 6 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 7 Fond för framtida underhåll samt dispositionsfond

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för framtida underhåll. Till fonden för framtida underhåll skall årligen avsättas ett belopp som motsvarar behoven i aktuell plan.

De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till en dispositionsfond eller överföras i ny räkning.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 8 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

§ 9 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska skriftligen framställa sin begäran till styrelsen senast den 1 mars eller inom den senare tidpunkt som styrelsen beslutat.

§ 10 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till detta. Sådan stämma ska även hållas när det för angivet ändamål skriftligen begärts av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

§ 11 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska följande förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Val av två justeringsmän
4. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
5. Fastställande av röstlängd
6. Fastställande av dagordning
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelse
9. Beslut om resultat- och balansräkningar
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

12. Beslut om arvoden för styrelse och revisorer
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter i styrelsen
14. Val/anmälan av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Ärenden (propositioner) som styrelsen hänskjutit till stämman
18. Ärenden (motioner) som medlemmar anmält till stämman
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–6 och 19 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

12. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma samt om stadgeändring skall ske utfärdas kallelse senast fyra veckor före stämman.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 13 Rösträtt, ombud, biträde och röstning

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem fler än en bostadsrätt i föreningen, har medlemmen ändå endast en röst.

En medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller genom ombud. För en medlem som är juridisk person utövas rösträtten genom ombud. Ett ombud ska inför stämman visa upp en skriftlig, daterad fullmakt, som inte får vara äldre än ett år. Ett ombud får endast företräda en medlem.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämma. För medlem som är fysisk person kan endast annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn vara ombud eller biträde.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Omröstning sker öppet om inte annat beslut fattats av stämmans ordförande eller stämman.

Vid personval anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. Vid personval ska alltid slutna omröstning ske om det begärs av någon röstberättigad.

§ 14 Protokoll

Vid föreningsstämma skall protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Röstlängden skall tas in i eller utgöra en bilaga till protokollet.
2. Stämmans beslut skall föras in i protokollet.
3. Om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.
4. Protokollet skall skrivas under av stämmans ordförande och protokollförare samt justeringsmännen.

Senast tre (3) veckor efter föreningsstämma ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet skall förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 15 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst två och högst fyra suppleanter. Föreningsstämman väljer minst två och högst fyra ledamöter och minst en och högst tre suppleanter. Militärsällskapets förlagsaktiebolag utser en ledamot och en suppleant. Styrelseledamöter och suppleanter väljs/utses på ett år fram till och med nästkommande ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även myndig person väljas, som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

§ 16 Konstituering, firmateckning och protokoll

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en styrelsesuppleant, som styrelsen därtill särskilt utsett.

Vid styrelsen sammanträden skall föras protokoll, som ska justeras av ordförande och en styrelsemedlem. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt och är tillgängliga endast för styrelsens ledamöter och suppleanter samt revisorer och revisorssuppleanter.

§ 17 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande styrelsemedlemmar vid sammanträdet överstiger hälften av antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

För giltigt beslut krävs enhällighet, när för beslutsförhet minsta antalet styrelsemedlemmar är närvarande.

§ 18 Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen bland annat

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- Att avge årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning, som skall lämnas till revisorerna senast sex veckor före tidpunkten för den ordinarie föreningsstämman
- Att senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna
- Årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus
- Föra medlemsförteckning och lägenhetsregister
- Upprätta budget och fastställa årsavgifter.

§ 19 Revision

Förgranskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämman för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämman.

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

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 20 Ansvarsfördelning mellan bostadsrättshavare och förening

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 ansvar 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 husets underhåll.

Till det inre räknas

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

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 radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp,

värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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.

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

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

Bostadsrättshavare svarar för renhållning och snöröjning av balkong och uteplats om sådan tillhör lägenheten/lokalen.

§ 21 Lägenhetens användning och förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får använda lägenheten/lokalen för annan användning än den avsedda endast efter styrelsens samtycke.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten/lokalen. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga anordningar för vatten, avlopp, värme, gas och ventilation
3. Annan väsentlig förändring.

Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavare svarar för att erforderliga tillstånd från myndigheter erhålls samt att förändringarna alltid ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 22 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet/lokal i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen givit sitt samtycke. *Styrelsens samtycke ska tidsbegränsas.*

Ansökan om samtycke skall skriftligen inlämnas till styrelsen. Av ansökan skall framgå skälet till upplåtelsen i andra hand, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Vid eventuellt byte av ”hyresgäst” under tidsperioden för upplåtelsen, ska ny ansökan inlämnas.

§ 23 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem. Bostadsrättshavare bör skriftligen anmäla till styrelsen att medlemmen avser att hysa inneboende i lägenheten.

ÖVRIGT

§ 24 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma där samtliga röstberättigade medlemmar är närvarande eller representerade genom fullmakt, om alla röstberättigade är ense om beslutet.

Föreningens stadgar kan även ändras om likalydande beslut fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och därvid att minst hälften av de röstande på första stämman inklusive Militärsällskapetets förlagsaktiebolag bifallit beslutet samt att minst två tredjedelar av de röstande på andra stämman bifallit beslutet.

De ändrade stadgarna gäller först sedan stadgarna registrerats av Bolagsverket.

§ 25 Upplösning av föreningen

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

§ 26 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar samt annan lagstiftning.

Föreningen har utfärdat trivsel- och ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.