

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Illern 1

§ 1. Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Illern 1.

Organisationsnummer: 769638-4986.

§ 2. Ändamål och verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning, samt lokaler och mark i anslutning till föreningens hus, då marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. §5 bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas. Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen (1991:614). Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. I ansökan ska person-/organisationsnummer och adress anges. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och medlemskap skäligen bör godtas. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Styrelsen har rätt att bevilja juridisk person medlemskap. Styrelsen ska dock avslå medlemskap för juridisk person i de fall att föreningen genom detta riskerar att bli en

oäkta bostadsrättsförening enligt de skatteregler som gäller för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar.

§ 4. Övergång av bostadsrätt

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om pris och den lägenhet som överlåtelsen avser. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till juridisk person efter styrelsens skriftliga medgivande. Sådant medgivande ges ej i de fall att föreningen genom den juridiska personens medlemskap riskerar att bli en oäkta bostadsrättsförening enligt de skatteregler som gäller för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska person-/organisationsnummer och adress anges. Överlåtelseavtalet ska bifogas ansökan om medlemskap. Överlåtande medlem ska skriftligen ansöka om utträde ur föreningen. Ansökan ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Andel av bostadsrätt får förvärvas utan hinder av vad som anges i 2 kap. §6 bostadsrättslagen (1991:614). Dock är bostadsrätten gentemot föreningen odelbar och solidariskt ansvar föreligger. Det innebär att om någon andelsägare av en bostadsrätt inte iakttar gällande bestämmelser i dessa stadgar och i 7 kap. bostadsrättslagen (1991:614) kan hela bostadsrätten förverkas.

§ 5. Säte

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Lidingö kommun.

§ 6. Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senaste sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen lämna årsredovisning till revisorerna. Årsredovisningen ska innehålla resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas en gång om året senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Extra föreningsstämma kan hållas när styrelsen så beslutar. Extra föreningsstämma kan även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen begär detta hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlas.

§ 8. Kallelse till föreningsstämma

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

Andra meddelanden och information från styrelsen till medlemmar sker företrädesvis digitalt såsom via hemsida och e-post.

§ 9. Ärende på ordinarie föreningsstämma

På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas.

- § 9.1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
- § 9.2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
- § 9.3. Godkännande av utomståendes närvaro på stämman enligt föreningens stadgar.
- § 9.4. Val av en eller två protokolljusterare.
- § 9.5. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
- § 9.6. Godkännande av dagordning.
- § 9.7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
- § 9.8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
- § 9.9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
- § 9.10. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
- § 9.11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
- § 9.12. Val av styrelse.
- § 9.13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- § 9.14. Val av valberedning.
- § 9.15. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

§ 10. Medlems röst

Vid föreningsstämma 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 föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

Utomstående som inte är medlem i föreningen har rätt att närvara på föreningsstämman eller på annat sätt följa förhandlingarna endast om företrädare för föreningen har begärt att denne skall vara funktionär på stämman, såsom ordförande eller protokolljusterare, eller om denne ska lämna information som har betydelse för medlemmarna och föreningens verksamhet.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud: en annan medlem, medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, eller barn.

§ 11. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst nio styrelseledamöter med lägst noll och högst fem styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 12. Styrelsens beslutsfattande och rösträtt

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av ledamöterna är närvarande. Beslut fattas med enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsesammanträden kan vid behov hållas digitalt, förutsatt att samtliga ledamöter ges möjlighet att delta och medlemmarnas rättigheter inte inskränks.

Styrelseprotokoll ska föras vid varje möte och justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Styrelseprotokoll ska undertecknas av både protokollförare, ordförande och justeringsperson.

§ 13. Valberedningens arbete

Valberedningen ska bestå av minst två personer som utses av föreningsstämman. Valberedningens uppgift är att lämna förslag på kandidater till styrelsen, revisorer och revisorssuppleanter inför den ordinarie föreningsstämman.

Valberedningen ska säkerställa att föreslagna kandidater är lämpliga och har relevant kompetens.

§ 14. Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet eller av två styrelseledamöter i förening.

§ 15. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

§ 16. Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Grunden för beräkning av andelstal är bostadsyta. Styrelsen får besluta att ändra andelstalet 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 den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 17. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

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

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren 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).

Föreningen får ta ut en 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).

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

§ 18. Obetalda avgifter och konsekvenser

Om en bostadsrättshavare inte betalar årsavgiften eller annan avgift i rätt tid, har föreningen rätt att ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen. Påminnelseavgift och inkassoavgift kan tas ut enligt lag.

Vid utebliven betalning kan styrelsen skicka ärendet till inkasso och vid fortsatt obetald avgift kan föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i enlighet med 7 kap. 18 § bostadsrättslagen.

§ 19. 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. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Styrelsen ska löpande besiktiga föreningens egendom.

§ 20. Fonder och fördelning av vinst eller förlust

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 16.

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

§ 21. 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 som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för:

- Ytskikten i lägenheten.
- Samtliga elinstallationer från avlämningspunkten fram till elcentralen i lägenheten.
- Alla anordningar för avlopp, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, 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, vattenledningsskada 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 utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

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

§ 22. Medlemmens ansvar att följa föreningens information och regler

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar och regler som föreningens styrelse beslutar och meddelar. Sådana anvisningar kan ges genom stadgar, ordningsregler, beslut på föreningsstämma eller information från styrelsen via föreningens hemsida, e-post eller andra utskick. Medlemmen ansvarar för att hålla sig uppdaterad om information från föreningen.

§ 23. Förändring i lägenhet

§ 23.1. Styrelsens godkännande av ingrepp i konstruktioner och ledningar

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Samtliga förändringar enligt ovan ska ske fackmannamässigt enligt aktuella lagar, regelverk, normer och förordningar som syftar till säkra konstruktioner och ledningsinstallationer och som minimerar risken för skador på lägenheten och föreningens egendom.

§ 23.2. Entreprenörsgodkännande för el- och vattenarbeten

Arbeten som avser elinstallationer eller vatten-/avloppsinstallationer i lägenheten ska alltid utföras av entreprenör som är auktoriserad enligt gällande lagar och föreskrifter (t.ex. behörig elinstallatör enligt Elsäkerhetsverkets krav eller auktoriserad VVS-firma). Styrelsen ska godkänna entreprenören innan arbetet påbörjas. Styrelsen får inte vägra godkännande om entreprenören kan visa erforderliga

behörigheter, försäkringar och referenser, samt att arbetet avses utföras enligt samtliga tillämpliga regler och normer.

§ 24. Särskilt om upplåtelse i andra hand

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. Styrelsen kan max tillstyrka förfrågan om andrahandsupplåtelse 12 månader åt gången. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 25. Inneboende

En bostadsrättshavare har rätt att ha inneboende i sin bostad utan att det kräver styrelsens godkännande, förutsatt att bostadsrättshavaren själv stadigvarande bor i lägenheten.

Inneboendes närvaro får inte innebära att hela bostaden i praktiken hyrs ut, vilket i sådana fall kan betraktas som en otillåten andrahandsuthyrning enligt bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap. 10 §.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att den inneboende följer föreningens stadgar och ordningsregler samt att boendet inte orsakar störningar för övriga medlemmar i föreningen. Om styrelsen bedömer att en inneboendesituation innebär en olovlig andrahandsuthyrning eller störande användning av bostaden, kan åtgärder vidtas enligt gällande lag och föreningens stadgar.

§ 26. Stadgeändring

Beslut om ändring av föreningens stadgar fattas av föreningsstämman och gäller i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Beslut om stadgeändring träder i kraft när det registrerats hos Bolagsverket.

§ 27. Upplösning

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

§ 28. Övrigt

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