

# Bostadsrättsföreningen Älleberg 8

## Stadgar

### § 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Älleberg 8.

### § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms stad.

### § 4 Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person, eller fysisk person som inte avser att bo i bostadsrätten, får vägras medlemskap. Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt hänvisas till bostadsrättslagen.

Frågor om medlemskap avgörs av styrelsen. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap. I ansökan ska anges personnummer, telefonnummer och nuvarande adress. Ansökan ska normalt behandlas inom en månad av styrelsen.

### § 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### § 6 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

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

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

### § 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna

9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
11. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
12. val av valberedning
13. övriga ärenden

#### § 8 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 daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från 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.

#### § 9 Beslut på föreningsstämma

Beslut på föreningsstämma fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut kräver dock kvalificerad majoritet samt att beslut tas på två föreningsstämmor. Se bostadsrättslagen. Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas på en föreningsstämma.

Frågor som inte har angivits i kallelsen får inte tas upp för beslut på föreningsstämman.

#### § 10 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Högst en ledamot eller suppleant får väljas som inte är medlem i föreningen.

#### § 11 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma 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.

#### § 12 Insats och årsavgift

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas, om inte styrelsen beslutar annorlunda, kvartalsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje kvartals början.

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.

#### § 13 Övriga avgifter

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

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

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

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

#### § 14 Underhåll

Styrelsen ska vid behov upprätta en underhållsplan för genomförande 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 vid lämplig periodicitet besiktiga föreningens egendom. Vid sådan besiktning har styrelsen, eller styrelsens utsedda, rätt att inspektera lägenheter som upplåtes med hyresrätt eller bostadsrätt.

#### § 15 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14, om sådan finns, dock med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

#### § 16 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar gentemot föreningen gäller även för installationer som tidigare lägenhetsinnehavare utfört. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak, samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innedörrar
- golvbrunnar, eldstäder och rökkanaler
- installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar

Bostadsrättsinnehavaren 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 centralvärmeradiatorer och ledningar för centralvärme.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa eventuella ordningsregler föreningen beslutat om.

**§ 17 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

**§ 18 Upplåtelse i andra hand**

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Se vidare bostadsrättslagen.

**§ 19 Upplösning av föreningen**

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

**§ 20 Övrigt**

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

Ovanstående stadgar antagna vid konstituerande stämma den 8 juli 2002.



Lenhart Albinsson