



Rose Marie Nyholm

Stadgar för bostadsrättsföreningen Högvakten

Antagna den 21 april 2004-04-22

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Högvakten.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens fastighet 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, Stockholms län.

§ 4 Räkenskapsår och redovisning

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

§ 5 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 och senast två veckor före *ordinarie* föreningsstämma och senast en vecka före *extra* föreningsstämma.

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

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

§ 6 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 årsredovisning, och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen, samt om hur resultatet enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och -suppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelseledamöter och eventuella -suppleanter.
12. Val av revisorer och eventuella -suppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt föreningens stadgar eller lag om ekonomiska föreningar.

§ 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 föreningsstämman utövas av medlemmarna personligen eller av 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. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter och 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 till två revisorer med högst två –suppleanter 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 till anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste beslutet alltid fattas av en 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 avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektricitet, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 11 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 för 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 överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållningsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet, samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med upprättad underhållningsplan enligt 12 §. De överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet ska avsättas i dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande bostadsrätts- och övriga utrymmen i gott skick. Med detta ansvar följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättsinnehavaren ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln. 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.

Föreningen svarar i övrigt för fastighetens underhåll.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar. Inte heller svarar han 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.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller vistas i lägenheten på hans initiativ. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat, gäller vad som sagt nu endast om han själv brustit i den omsorg eller 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 fastighet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. Han får inte heller göra annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd för sådan förändring om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

§ 16 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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