

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stureplatån (orgnr 716405-7379)

Föreningens firma, ändamål och verksamhet

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stureplatån.
- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

- § 3 Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Ansökningshandlingen ska vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.
- § 4 Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.
- § 5 Om det kan antas att förvärvarn för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
- § 6 Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätt.

Insats och avgifter

- § 7 Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras, måste detta 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 kvartalsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje nytt kvartals början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

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.

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

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).



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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 8 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Till det inre räknas:

- rummens väggar, trappor, golv och tak,
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten,
- glas i fönster och dörrar, samt
- 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. Dessutom ansvarar bostadsrättshavaren för målning av radiatorer och vattenarmaturer.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för underhåll och reparationer av lägenhetens ledningar för vatten, fram till avstängningsventil i källarutrymmet, samt avloppssystem, fram till anslutningen på gemensamma avloppsstammen i underliggande kulvert. Detta innebär exempelvis att grenrör, inklusive golvbrunnar och underliggande tätskikt, från badrum och kök till vertikala avloppsstammen inklusive densamma ingår i bostadsrättshavarens ansvar. Rensning av avlopp från lägenhetens installationer fram till husets gemensamma stamledning i underliggande kulvert ingår också i ansvaret.

För lägenheterna i hus nr 15 och 17 ("Centrumhuset") gäller att föreningen ansvarar för de vertikala avloppsstammar, samt elledningar som betjänar mer än en lägenhet.

Undercentral ("säkringsskåp") och därifrån utgående elledningar liksom brytare, eluttag och fasta armaturer är bostadsrättshavarens ansvar, liksom informationsledningar för exempelvis telefon och bredband. Föreningen svarar endast för elledningarna fram till undercentralen.

Föreningen svarar för reparation av ledningar för värme och/eller radiatorer som föreningen försett lägenheten med. Detsamma gäller för eldstäder och rökgångar i anslutning därtill.



Föreningen svarar för fastighetens yttre underhåll, vilket innebär grundmurar, fasader, yttertak, skorsten, skorstensbeslag, hängrännor och stuprör. Vidare balkongens golv, tak och räcke, entrétrappa med räcke och spalje, spaljeer mellan husen, ytterbelysning över entrédörr samt stängsel.

De under husen gående kulvertarna med rör och kablar tillhör exklusivt bostadsrättsföreningen och underhålls av denna. Kulverten får ej disponeras av bostadsrättshavare

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse, exempelvis bristande underhåll av grenrör, golvbrunn, avloppstam, av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes 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 eller hon 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.

- § 9** Bostadsrättshavare ska själv bebo sin lägenhet huvuddelen av året. En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

- § 10** Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Renovering av våtrum ska följa tillämpliga rekommendationer och tillämplig branschstandard, samt får endast utföras av behörig hantverkare med erforderliga tillstånd.

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker.

Vid ombyggnation har bostadsrättshavaren ansvar för att föreningens regler för ombyggnation följs.

Bodar, förrådshus och dylikt får inte uppföras utan styrelsens medgivande.

Styrelsen får meddela närmare bestämmelser om:

- ombyggnation/renovering,
- ordningen i gemensamma utrymmen, samt av medlem förhyrd garageplats och förhyrd förråd, samt



- hur tomter och fasader får användas samt hur bodar, förrådshus och dylikt för uppföras.

Styrelsens ordningsbestämmelser ska anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, samt skickas ut som brev eller via e-post.

- § 11** Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla en hemförsäkring med så kallad tilläggsförsäkring ("bostadsrättstillägg").

Räkenskapsår

- § 12** Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

Styrelse

- § 13** Föreningens styrelse har sitt säte i Lidingö stad, Stockholms län.

- § 14** Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter med lägst en (1) och högst tre (3) styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

- § 15** Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Då för beslutsförhet minst antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

- § 16** Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

- § 17** Styrelsen får utse en förvaltare för att förvalta föreningens egendom. Denne behöver inte själv vara medlem i föreningen.

Förvaltare som utsetts enligt första stycket ska inte samtidigt vara ordförande i styrelsen.

- § 18** Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

- § 19** Det åligger styrelsen:

1. att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning i enlighet med gällande lag,
2. 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 varje år besiktiga föreningens egendom,
3. att minst en (1) gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
4. att minst sex (6) veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,



5. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen,
6. att upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus.

Revisorer

§ 20 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en (1) eller två (2) revisor/er med en (1) eller två (2) revisorssuppleant/er av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorn ska lägga fram revisionsberättelse senast tre (3) veckor före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

§ 21 Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas då styrelsen finner skäl till det, samt då revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som ska behandlas på stämman.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast fyra (4) veckor före ordinarie föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Kallelse till extra föreningsstämma ska ske senast två (2) vecka före extra föreningsstämma.

§ 22 Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att det kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 23 Vid ordinarie föreningsstämma ska följande förekomma:

1. stämmans öppnande
2. val av ordförande vid föreningsstämman
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. upprättande och godkännande av röstlängd
6. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. fastställande av dagordningen
8. föredragning av styrelsens årsredovisning
9. föredragning av revisionsberättelsen
10. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen



11. beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
12. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
13. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
14. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleant/er
15. val av revisorer och revisorssuppleant/er
16. val av valberedning
17. ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt § 22
18. stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 24 Mötesordföranden ska sörja för att protokoll förs på föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängd, om sådan upprättas, ska tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. att om omröstning ägt rum ska resultatet anges.

Senast tre (3) veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

§ 25 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 av den som har erhållit fullmakt av medlemmen. 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.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan andra frågor den mening som biträdes av föreningsstämmans ordförande.

Beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.



Fonder

- § 26 Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske med ett belopp motsvarande minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde och i övrigt enlighet med antagen underhållsplan enligt § 19 6.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Upplösning och likvidation

- § 27 Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Övrigt

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

Dessa stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 24 oktober 2021.

Intygas den 1 november 2021 av följande styrelseledamöter:


, ordförande











