

STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen
Stensötan i Lidingö
Org.nr 769608-5724

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 § Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Stensötan i Lidingö.

2 § Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning 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. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Säte

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Lidingö kommun, *Stockholms län*.

4 § Beslutande organ

Föreningens beslutande organ är föreningsstämman och styrelsen.

5 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av styrelsen utsedda styrelseledamöter i förening

6 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari-den 31 december.

7 § Stadgeändring

Ändringar av dessa stadgar kan beslutas endast på en föreningsstämma och i den ordning som anges i 9 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614). Ett beslut om ändring ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

8 § Likvidation och upplösning

Likvidation beslutas av samtliga medlemmar eller av två stämmor. Vid likvidation och föreningens upplösning ska behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till deras insatser.

INSATS, AVGIFTER, UNDERHÅLLSFOND OCH VINSTDISPOSITION

9 § Insats, andelstal och avgifter

Insatser vid upplåtelse av bostadsrätter, andelstal och årsavgifter för föreningens bostadsrätter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatser och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar enligt §11 finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgifter till föreningen, vilka fördelas på bostadsrättslägenheterna efter lägenheternas andelstal.

Styrelsen får besluta att de kostnader för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström som ingår i årsavgifterna ska erläggas efter förbrukning eller yta.

10 § Andra avgifter

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

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

11 § Underhållsplan och avsättning till fond för underhåll

En långsiktig underhållsplan för föreningens hus ska upprättas och årligen revideras av styrelsen.

Avsättningar ska årligen göras till en fond för underhåll av föreningens hus.

Avsättningarna ska baseras på underhållsplanen och bestämmas till lägst 25 kronor per m² lägenhetsyta i föreningens hus.

MEDLEMSKAP

12 § Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

Medlemskap i föreningen kan beviljas den, som innehar en bostadsrätt efter upplåtelse av föreningen eller som övertar en bostadsrätt i föreningens hus. Juridiska personer och omyndiga personer, som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap. Frågor om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

En överlåtelse är ogiltig om den som har förvärvat en bostadsrätt inte antas till medlem i föreningen.

BOSTADSHAVARNAS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 § Grundläggande rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren/medlemmen

- har rätt att utöva sin bostadsrätt i enlighet med vad som anges i dessa stadgar,
- har rätt att delta i sammankomster och aktiviteter som anordnas för medlemmarna,
- har rätt till information om föreningens verksamhet och ekonomi.
- har rätt att på det sätt stadgarna föreskriver avge förslag till ärenden att behandlas vid föreningsstämmor och att vid dessa föreslå kandidater vid val av styrelse, revisorer och valberedning,
- ska följa föreningens stadgar och de beslut som fattas av föreningsstämman eller styrelsen och
- ska betala de avgifter som beslutats av föreningen.

14 § Bostadsrättshavarens ansvar

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. 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

- * rummens väggar, golv och tak
- * inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör 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 ytersidorna 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 sägts 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.

15 § Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Förändringar ska skriftligen anmälas och alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar av fastighetens exteriör får inte vidtas utan styrelsens godkännande.

16 § Tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 14 §. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att hålla lägenheten tillgänglig för visning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten till lägenheten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om den egna lägenheten inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

17 § Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om tillstånd till upplåtelse både för kortare eller längre tid. Tillstånd från styrelsen krävs även då bostadsrättsinnehavaren är nära släkt med den som ska hyra bostaden. Generellt gäller att styrelsen aldrig beviljar längre andrahandsuthyrningar än ett år i taget. Föreningen tillämpar hyresnämndens rekommendationer. Vill man förlänga eller ändra andrahandsboendet måste ny ansökan göras. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå och till vem lägenheten ska upplåtas.

Bostadsrättshavaren kvarstår i sitt ansvar i alla delar även vid andrahandsuthyrning.

18 § Ändamål

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det som avsetts med upplåtelsen.

19 § Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmier utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa

giltig ursäkt för detta.

- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs eller om
- lägenheten helt eller till väsentlig del används till näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

20 § Meddelanden

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag i föreningens hus, genom utdelning i medlemmarnas brevlådor, via e-mail eller genom utsändande till den adress medlemmen har uppgivit.

FÖRENINGSTÄMMA

21 § Tidpunkt, motioner och kallelse

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång per år senast före juni månads utgång på tid och plats, som styrelsen bestämmer. Styrelsen ska senast två månader före den ordinarie föreningsstämman underrätta medlemmarna om dagen för stämman och sista dagen för motioners inlämnande.

Såväl medlem som styrelsen får avge förslag att behandlas av den ordinarie föreningsstämman. En motion från medlem ska vara styrelsen till hands senast fyra veckor före den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen ska till stämman avge skriftligt yttrande över motionen.

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. För extra stämma gäller sex respektive två veckor. Verksamhetsberättelse med årsredovisning, revisionsberättelse, styrelsens budget och styrelsens beslut om årsavgifter för innevarande räkenskapsår, valberedningens förslag, redogörelse för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt inkomna motioner med styrelsens yttranden över dessa ska, om handlingarna inte har utsänts med kallelsen, senast tio dagar före stämman utsändas till medlemmarna på det sätt som har angivits ovan för kallelsen. Handlingarna ska även tillhandahållas på stämman.

Medlemmarna ska kallas till extra föreningsstämma, när styrelsen finner anledning därtill eller när en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade så begär. Sådan begäran ska ske skriftligen och innehålla skälen för begäran.

När styrelsen har mottagit begäran om en extra föreningsstämma ska den inom två veckor kalla till sådan stämma att hållas inom två månader från begäran. Förslag till dagordning och eventuella handlingar ska senast två veckor före stämman tillställas medlemmarna på det sätt som gäller för den ordinarie föreningsstämman. Underlåter styrelsen att utfärda kallelse får den eller de som begärt att extra föreningsstämma ska sammankallas utfärda kallelsen i enlighet med vad som anges i detta stycke.

22 § Stämмоordning

Förhandlingarna vid föreningsstämmor leds av en av stämman vald ordförande.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar äger en

bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det 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. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade, vilka är närvarande vid föreningsstämman. Vid föreningsstämma ska upprättas en deltagarförteckning som ska omfatta närvarande medlemmar och medlemmar som representeras av ombud. Fullmakter ska bifogas förteckningen.

Vid föreningsstämma ska föras protokoll vilket ska justeras av mötesordföranden och två justeringsmän. Det justerade protokollet ska inom tre veckor efter stämman hållas tillgängligt för medlemmarna. Medlem har rätt att, om han så önskar, få en kopia av protokollet.

23 § Ärenden vid föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas och protokollföras:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande och sekreterare för stämman
3. Godkännande av röstlängd
4. Fråga om stämman är beslutsmässig.
5. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera stämmoprotokollet.
6. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Fastställande av dagordning
8. Styrelsens verksamhetsberättelse och bostadsrättsföreningens årsredovisning för det senaste räkenskapsåret.
9. Information om styrelsens budget och styrelsens beslut om årsavgifter för innevarande räkenskapsår samt om styrelsens underhållsplan och avsättning till fond för underhåll.
10. Fastställande av resultaträkning och balansräkning samt disposition av överskott respektive underskott i enlighet med balansräkningen.
11. Revisorernas berättelse över styrelsens förvaltning under det senaste räkenskapsåret
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för det gångna räkenskapsåret.
13. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter för dessa.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande räkenskapsår.
15. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter för dessa
16. Val av revisorer och suppleant för dessa.

17. Val av ledamöter i valberedningen.
18. Frågor som väckts av styrelsen.
19. Av medlemmarna väckta motioner.
20. Mötets avslutande.

Dagordningen för en extra föreningsstämma ska, förutom de frågor vilka föranlett stämman och angivits i kallelsen till stämman, uppta punkterna 1-7 och 20.

Vid en föreningsstämma får endast de ärenden som angivits i kallelsen tas upp till behandling.

STYRELSE

24 § Sammansättning

Styrelsen ska bestå av minst fyra och högst sex ledamöter samt minst en och högst två suppleanter. Hälften av ledamöterna i styrelsen väljs av den ordinarie föreningsstämman för en tid av två år.

25 § Styrelsens arbete

När föreningsstämman inte är samlad är styrelsen föreningens beslutande organ. Styrelsen företräder föreningen, bevakar dess intressen, handhar dess angelägenheter och beslutar å föreningens vägnar i alla ärenden angående vilka inte annorlunda bestäms i dessa stadgar. Ordföranden är föreningens officiella representant och ska leda styrelsens arbete och förhandlingar. Vid förfall för ordföranden ska annan styrelseledamot som styrelsen utser träda i ordförandens ställe.

I övrigt fördelas arbetsuppgifterna bland styrelsens ledamöter enligt styrelsens bestämmande. Styrelsen sammanträder minst sex gånger per år på kallelse av ordföranden eller då minst halva antalet styrelseledamöter begär att sammanträde ska hållas. Kallelse med föredragningslista och beslutsunderlag ska i god tid tillställas samtliga styrelseledamöter.

ÖVRIGA FÖRENINGSORGAN

26 § Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning ska den ordinarie föreningsstämman utse minst en och högst två revisorer och en suppleant för dessa. Revisorer och suppleant väljs för en tid av två år. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen, ska minst en vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Revisorerna ska fortlöpande granska styrelsens arbete och förvaltning och har rätt att ta del av föreningens räkenskaper, föreningsstämmo- och styrelseprotokoll och övriga handlingar. Föreningens räkenskaper ska vara revisorerna tillhanda senast sex veckor innan stämman eller senast åtta veckor efter räkenskapsårets utgång. Revisorerna ska i enlighet med god revisionssed granska styrelsens förvaltning och räkenskaper för det senaste verksamhets- och räkenskapsåret samt till styrelsen överlämna revisionsberättelse senast tre veckor före den ordinarie föreningsstämman.

27 § Valberedning

Valberedningen ska förbereda dels val av styrelseordförande, styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer, revisorssuppleant och ledamöter i valberedningen och dels beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.

Valberedningen ska bestå av två ledamöter, varav en ska vara sammankallande, vilka väljs av den ordinarie föreningsstämman. De väljs på två år och på sådant sätt att beredningen förnyas med en person per år. Ledamot kan omväljas högst en gång och kan efter sådant omval inte ånyo inväljas i valberedningen förrän efter ytterligare ett år. En styrelseledamot kan inte vara ledamot i valberedningen.

Valberedningen ska senast den 1 februari varje år informera medlemmarna om vilka funktionärer som står i tur att avgå och vilka som avsagt sig återval. Valberedningen ska i samband därmed från medlemmarna begära förslag till styrelseordförande, styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer, revisorssuppleant och ledamöter i valberedningen.

Valberedningen ska senast fyra veckor före föreningsstämman till styrelsen överlämna sina förslag till funktionärer och arvoden.

Varje medlem har rätt att vid föreningsstämman föreslå andra kandidater till befattningar än den valberedningen har föreslagit.

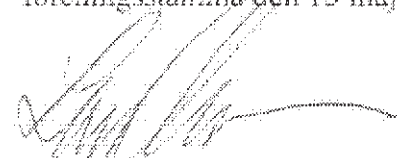
28 § Övrigt

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

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Dessa stadgar träder i kraft den dag Bolagsverket registrerat föreningsstämmans beslut om antagande av stadgarna.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar vid extra föreningsstämma den 22 mars 2018 och ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2018.


Lars Olof Mattsson


JOHAN LIGNELL