

2007-04-20 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

Åke Eriksson

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Platån.

2 §

Föreningens ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna mot ersättning och utan tidsbegränsning samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

Upplåtelse av bostadsrätt

3 §

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

4 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, lägenhetens beteckning, rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt överlåtelsebeloppet.

Utövande av bostadsrätt

5 §

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avlidna bostadsrättshavare utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Medlemskap och övergång av bostadsrätt

6 §

När bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

7 §

Annan juridisk person än kommun eller landstingskommun får inte, trots att den är medlem i föreningen, utan samtycke av styrelsen förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

BESTYRKT KOPLA:
Marie Andersson
MARIE ANDERSSON
070-2891426
Per Uno Söderholm
PER UNO SÖDERHOLM
08-968776

8 §

Annan juridisk person än kommun eller landstingskommun får inte bli medlem, om den har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, såvitt inte styrelsen för visst fall finner sig böra medgiva undantag.

9 §

Den som förvärvat en andel i en bostadsrätt får inte bli medlem, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor, på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

10 §

Kommun eller landstingskommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får inte vägras inträde i föreningen.

11 §

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får denne inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

12 §

I övrigt får den som visat sig ha förvärvat bostadsrätt och i vederbörlig ordning ansökt om inträde inte vägras medlemskap, om föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

13 §

Bostadsrättshavare får inte utträda eller uteslutas ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen.

Anmälan om överlåtelse, avsägelse av bostadsrätt eller att medlem eljest upphört att vara bostadsrättshavare ska ske skriftligen på av styrelsen fastställd blankett och vara försedd med medlemmens styrkta namnteckning.

Bostadsrättshavarens skyldigheter

14 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Till lägenheten räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar, väggar, de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten om dessa inte tjänar fler än en lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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 bort iaktta. Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring med särskilt sk bostadsrättstillägg.

15 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

16 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 14 § tredje stycket.

17 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

18 §

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet, får upplåta hela lägenheten i andra hand om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Vägrar styrelsen ge sitt samtycke kan ärendet hänskjutas till hyresnämnden för avgörande.

19 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem.

20 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem.

21 §

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra eller annan skada i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om ohyran eller skadan bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 16 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för 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.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelser utan dröjsmål.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Avgifter

22 §

Den till vilken bostadsrätt upplåtits skall, innan bostadsrätten får tillträdas, till föreningen betala insats och upplåtelseavgift. Dessa avgifter skall tillhoppa motsvara bostadsrättens marknadspris. De fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock beslutas av föreningsstämman.

23 §

Bostadsrättshavare skall betala årsavgift till föreningen.

Styrelsen fastställer avgiften och de tider, då den skall betalas. Årsavgiften skall motsvara lägenhetens andel av föreningens utgifter och avsättning till fonder, räknat efter förhållandet mellan insatserna. Styrelsen kan också besluta, att ersättning för värme, varmvatten, tappvatten, renhållning och elektrisk ström skall betalas efter förbrukning eller yta.

24 §

Föreningen får ta ut överlåtelseavgift med 2,5 procent av det vid betalningstillfället gällande prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Föreningen får ta ut pantsättningsavgift med 1,0 procent av detta prisbasbelopp.

25 §

I övrigt får föreningen av medlem uttaga avgift endast för åtgärd, som föreningen inte är skyldig att vidtaga med anledning, av bostadsrättslagen (1991:614) eller annan författning.

Styrelse

26 §

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse. Styrelsen består av fem till sju ledamöter. Föreningsstämman utser tre ledamöter det ena året och nästföljande år återstående ledamöter. I samtliga fall är mandattiden två år, från slutet av en ordinarie föreningsstämma till slutet av ordinarie föreningsstämma två år senare. Vid första stämman efter att stadgeändringen godkänts ska dock mandattiden för tre ledamöter vara ett år.

27 §

Styrelseledamot ska vara medlem i föreningen eller i förhållande till bostadsrättshavaren vara make eller sådan sambo, på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem ska tillämpas. Avgående ledamot kan omväljjas.

28 §

Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

29 §

Stämman utser ordförande och vice ordförande. Ena året väljs ordförande på två år och året därefter väljs vice ordförande på två år. I övrigt konstituerar sig styrelsen själv.

Styrelsen äger rätt att utse vicevärd som inte behöver vara medlem, men som inte får tillhöra styrelsen eller valberedningen.

30 §

Styrelsen är beslutsför när minst fyra ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

31 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Styrelsen kan därutöver utse en eller flera personer, som inte behöver tillhöra styrelsen eller föreningen, att ensam respektive var för sig eller i förening företräda föreningen i visst ärende.

32 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta eller med inteckning för gäld belasta föreningens fasta egendom samt ej heller riva föreningen tillhörig byggnad.

Styrelsen får besluta om annan inteckning eller inskrivning i egendomen än inteckning för gäld.

Valberedning

33 §

Föreningen ska ha en valberedning bestående av tre personer varav en sammankallande och väljs av ordinarie stämma för ett år i taget. Valberedningen ska på ett objektivt sätt föreslå kandidater till styrelsen samt revisorer och revisorssuppleanter. Ledamot i valberedningen ska vara medlem i föreningen, boende och folkbokförd på Platån. Ledamot i valberedningen får ej vara anställd av styrelsen eller tilldelas arvoderade uppgifter av styrelsen.

Redovisning och revision

34 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Föreningens räkenskaper skall föras enligt gällande bokföringslag och avslutas med årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Styrelsen ansvarar för att räkenskaper förs på vederbörligt sätt och innefattar en tillfredsställande kontroll samt att medelsförvaltningen sköts på betryggande sätt. Förvaltningsberättelsen skall upprättas med iakttagande av god redovisningssed.

35 §

Värde- och åtkomsthandlingar, försäkringsbrev och andra handlingar av synnerlig vikt skall förvaras på betryggande sätt.

36 §

Styrelsen skall årligen besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar. Förvaltningsberät-

telsen skall innehålla en redogörelse härför även som för underhållsbehov och vidtagna underhålls-åtgärder av större omfattning.

37 §

Senast en månad före ordinarie föreningsstämman ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning.

38 §

Föreningen skall ha två revisorer och två suppleanter för dessa och väljas för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Avgående revisor och suppleant kan omväljas.

39 §

Revisorerna skall i enlighet med god revisionssed granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper samt därvid tillse, att styrelsens beslut inte strider mot lag, föreningens stadgar eller föreningsstämmans beslut. De skall även kallas att delta i den i 36 § nämnda besiktningen.

Revisorerna skall ha avslutat revisionen och till styrelsen överlämnat revisionsberättelsen senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman.

40 §

Årsredovisningen och revisionsberättelsen skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

41 §

Ordinarie föreningsstämma hålls före utgången av maj månad varje år.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl därtill eller då någon av revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt detta hos styrelsen med angivande av ärende som de önskar få behandlat på stämman.

42 §

Medlem har möjlighet att under hela året föreslå olika ärenden att behandlas av styrelsen. Önskar medlem få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska detta skriftligen anmälas till styrelsen senast den 15 mars. Styrelsens ställningstagande i ärendet ska skriftligt föreläggas föreningsstämman.

43 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden, som skall förekomma på stämman. Om stadgarna föreslås ändrade, skall den föreslagna texten bifogas kallelsen. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman.

Kallelse skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma och anslås på anslagstavlan i varje portgång i föreningens hus och inläggas i brevinkasten samt skickas till medlem,

som är bosatt annorstädes på en för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

44 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
2. godkännande av dagordning
3. val av ordförande för stämman
4. val av protokollförare
5. val av två justeringsmän
6. fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. fastställande av resultat- och balansräkning
10. fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
11. fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
12. fråga om arvoden
13. val av ordförande/vice ordförande
14. val av styrelseledamöter
15. val av revisor/revisorssuppleant
16. val av valberedning
17. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna ärenden
18. av medlemmar i stadgeenlig ordning anmälda ärenden

45 §

På extrastämma skall förekomma:

1. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
2. godkännande av dagordning
3. val av ordförande för stämman
4. val av protokollförare
5. val av två justeringsmän
6. fråga om kallelse skett enligt stadgarna
7. de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst

46 §

Till dess ordförande för stämman utsetts förs ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller vid förfall av dessa av den till levnadsåren äldste av de närvarande styrelseledamöterna.

47 §

Stämman kan fatta beslut endast i fråga, som upptagits i kallelsen eller som enligt stadgarna alltid skall förekomma på respektive stämma.

48 §

Endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen äger rätt att rösta på stämman.

Varje medlem har en röst. De som gemensamt innehar en bostadsrätt har dock tillsammans endast en röst.

Om en medlem är en fysisk person, får endast medlemmens äkta make eller beträffande bostadslägenhet sådan sambo, på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas, samt annan medlem i bostadsrättsföreningen, såsom ombud utöva medlemmens rösträtt.

För en medlem som är juridisk person, får rösträtten utövas av ombud, som inte är medlem av föreningen.

Ombud får på stämman utöva rösträtt för endast en medlem. Ombud skall före röstningen förete skriftlig fullmakt, som inte får vara äldre än ett år.

49 §

Omröstning sker öppet, om inte röstberättigad närvarande påkallar sluten omröstning.

Som stämmans beslut gäller - om inte det för visst ärende enligt lag kräves särskild röstövertikt - den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal har stämmans ordförande utslagsröst utom vid val, då lottning skall företagas.

50 §

Protokoll från stämman skall hållas tillgängligt hos styrelsen senast tre veckor efter stämman.

Fonder

51 §

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- föreningens gemensamma underhållsfond
- reservfond och
- dispositionsfond.

52 §

Föreningens gemensamma underhållsfond bildas genom årliga avsättningar, motsvarande den beräknade genomsnittliga årliga kostnaden för underhåll av föreningens egendom enligt en långsiktig underhållsplan, varvid hänsyn tas till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Fonden disponeras av styrelsen för att täcka kostnaderna för erforderligt underhåll och önskvärda förbättringar av föreningens egendom.

53 §

Till reservfonden skall avsättas medel av den del av föreningens nettovinst för året, som inte går åt för att täcka balanserad förlust. Fonden disponeras av föreningsstämman för att täcka uppkomna förluster.

54 §

Dispositionsfonden bildas genom avsättningar till fonden, varom föreningsstämman må besluta. Fonden disponeras av styrelsen för bostadsrättsföreningens behov.

55 §

Om föreningen upplöses, skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till insatserna för bostadsrätterna.

Särskilda bestämmelser

56 §

Föreningen får inneha huvudnyckel till lägenheterna.

Förfarande vid tvist

57 §

Tvist mellan bostadsrättshavare och förening ska med de i 11 kap 6 § bostadsrättslagen stadgade undantagen avgöras av tingsrätten.

Övriga bestämmelser

58 §

I allt varom här inte stadgats gäller lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667) och Bostadsrättslagen (SFS 1991:614). Att förestående stadgar blivit antagna på extra stämma den 24 oktober 2006 och extra stämma den 20 februari 2007 betygar undertecknade styrelseledamöter.

Björn Kellerth
Bert Christiansson

Björn Liljhammar
Jan Eklund