

Stadgar för bostadsrättsföreningen Lagboken i Abrahamsberg

Föreningens namn

§ 1

Föreningens namn är **Lagboken i Abrahamsberg Bostadsrättsförening**.

Föreningens ändamål och verksamhet

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har i enlighet med upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas *bostadsrättshavare*.

Föreningens säte

§3

Föreningens styrelsen har sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län.

Insats och årsavgift

§ 4

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras, måste alltid beslut 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 (exklusive avskrivningar) samt amorteringar (exklusive extraamorteringar) och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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

Övriga avgifter

§ 5

Föreningen kan ta ut avgifter för upplåtelse, överlåtelse, pantsättning och andrahands upplåtelse. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet.

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

Avgiften till föreningen vid andrahands upplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till en 10% av prisbasbeloppet. 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.

Medlemskap och överlåtelse

§ 6

Styrelse avgör frågan om att anta en medlem i föreningen.

En juridisk person ska nekans inträde i föreningen och får inte genom överlåtelse förvärva lägenhet i föreningens hus, om det inte gäller övergång genom exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, förvärv som görs av landsting eller kommun, bodelning, arv eller testamente.

Styrelsens sammansättning

§ 7

Styrelsen skall bestå av 3-5 styrelseledamöter med 1-3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamot och styrelsesuppleant skall vara medlem i föreningen. Dock kan en av styrelsemedlemmarna vara make, maka, registrerad partner eller sambo till medlem i föreningen. Till styrelseledamot eller styrelsesuppleant kan även en (1) utomstående person väljas.

Konstituering av styrelsen och dess beslutsförhet

§ 8

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när antalet närvarande överstiger hälften av antalet styrelseledamöter. För giltigheten för fattade beslut fordras enighet om besluten, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Firmateckning

§ 9

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person, som styrelsen utsatt därtill.

Styrelsens åligganden

§ 10

Styrelsen åligger

- Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltnings berättelse, resultaträkning, balansräkning och noter,
- Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande året
- Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av särskild betydelse gjorda vid besiktningen och inventeringen
- Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa revisorerna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisorer

§ 11

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt av styrelsen förvaltning utses en till två revisorer av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna åligger att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse till föreningens styrelse.

Räkenskapsår

§ 12

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

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

§ 13

Ordinarie föreningsstämma hålls inom fem månader från räkenskapsårets utgång.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som skall avhandlas.

Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast sex och senast två veckor före extrastämma utom om den skall behandla stadgeändring, likvidation eller fusion, varvid fyra veckor innan stämman gäller.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar utdelning i brevlåda eller via epost.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på anslagstavlor i husets entréer, delas ut i brevlådor eller meddelas via epost eller sms.

Motionsrätt till föreningsstämma

§ 14

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast åtta veckor före stämman.

Medlems röst, ombud och biträde

§ 15

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 skall visa upp en skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får endast företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämma.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, maka, sambo, registrerad partner, förälder, syskon eller myndigt barn får vara biträde eller ombud.

Dagordning

§ 16

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Bostadsrättshavares ansvar

§ 17

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande med 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 såväl lägenheten som balkong och ev. tillhörig mark. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till de inre räknas lägenhetens ytter- och innerdörrar, glas i fönster och dörrar, i det tillämpliga fall inglasningsanordning för balkonger, rummets väggar, tak och golv samt inredning i kök, badrum, och övriga utrymmen, som hör till lägenheten.

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 och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försatt lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer och underhåll av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation, som föreningen försatt lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer p.g.a. brand – eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren om skadan uppkommit genom eget vålande eller genom vårdslöshet eller försummelse om någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller om någon annan, som denne inrymmer i lägenheten eller som där utför arbete för dennes 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 nu sagts endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som hen borde ha iakttagit. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller tillbyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Föreningens rätt vid allvarlig försummelse

§ 18

Om bostadsrätthavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning, att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annan egendom, och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

§ 19

Vid överlåtelse ska den försäljande medlemmen bereda företrädare för föreningen tillträde till lägenheten för besiktning.

Företrädare för föreningen äger rätt till tillträde för tillsyn eller för att utföra arbete, som föreningen svara för, eller för nödvändig åtgärd mot ohyra. Det gäller även vid åtgörande som föreningen svarar för vid fara för annans säkerhet eller vid risk för omfattande skador på annans egendom.

Utomstående i lägenheten

§ 20

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

Hänsyn till grannar

§ 21

Bostadsrätthavaren skall se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar eller obehag i sådan grad, som kan vara skadligt för hälsan eller för annars försämra deras bostadsmiljö och inte skäligen bör tolereras. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler och anvisningar som föreningen genom styrelsen i överenstämmelse med ortens sed meddelar i medlemmarnas intresse.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som nämns i första stycket, skall föreningen uppmana bostadsrättshavaren att se till att störningarna omedelbart upphör.

Föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren om störningarnas art och omfattning är särskilt allvarliga.

Andrahandsuthyrning

§ 22

Bostadsrätthavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast med styrelsens samtycke.

Begränsningar för andrahands upplåtelse

§ 23

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahands upplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andrahand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till vis tid.

I fråga om en bostadslägenhet, som innehas av en juridiskt person, krävs det för tillstånd endast av föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till en vis tid.

Ett tillstånd till andrahands upplåtelse kan förenas med villkor.

Förändring i lägenhet

§ 24

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i lägenheten i bärande konstruktion eller ändra befintliga ledningar för värme, avlopp eller vatten eller företa annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd till ändringen, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Fastighetsunderhåll

§ 25

Styrelsen skall upprätta en långsiktig 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 varje år besiktiga föreningens egendom.

Avsättning och resultatdisposition

§ 26

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till den ska årligen ske i enlighet med i § 25 angiven underhållsplan och belöpa sig till minst 25 kr per kvm lägenhetsyta i föreningens hus. De överskott eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Upplösning av föreningen

§ 27

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

Hänvisning till lagar och förordningar

§ 28

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