

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Parken (organisationsnummer 716000-0670)

Firma

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Parken.

Säte

2 §

Föreningens styrelse har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

Ändamål

3 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med bostadsrätt och lokaler under nyttjanderätt. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlemskap

4 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

5 §

Inträde i föreningen kan beviljas en fysisk person, en kommun eller ett landsting som förvärvat bostadsrätt i föreningens hus.

Avgifter till föreningen

6 §

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften ska användas för finansiering av föreningens kostnader (exklusive avskrivningar), planerliga amorteringar och avsättning till yttre reparationsfond. Avgiften ska fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Den del av föreningens kostnader som avser värme ska dock fördelas efter lägenhetsyta eller om styrelsen så finner lämpligt efter förbrukning.

7 §

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgifterna ska vara beräknade så att de täcker föreningens särkostnader för respektive ärende.

8 §

Upplåtelseavgiften och överlåtelseavgiften ska betalas av förvärvaren samt pantsättningsavgiften av pantsättaren.

9 §

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Överlåtelse av bostadsrätt

10 §

En bostadsrättshavare som har överlåtit sin bostadsrätt ska snarast skriftligen anmäla överlåtelsen till styrelsen med angivande av överlåtelsedag och till vem överlåtelsen har skett.

11 §

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om den nye innehavaren är eller antas som medlem i föreningen.

12 §

Den som har förvärvat en bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får denne inte vägras inträde i föreningen. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras inträde i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor.

13 §

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i den lägenhet bostadsrätten avser, har föreningen rätt att vägra förvärvaren inträde i föreningen.

14 §

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om förvärvaren inte beviljas inträde i föreningen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

15 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren svarar också för reparation och underhåll av lägenheten, dock inte underhåll och reparation av stam- och grenledningar för avlopp inom lägenheten eller de anordningar för lägenhetens förseende med värme, elektricitet, bredband och vatten som föreningen har försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar dessutom för renhållning och snöskottning av till lägenheten tillhörande balkong och uteplats i anslutning till lägenheten.

16 §

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar bland annat

1. egna installationer,
2. rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt,
3. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum samt i andra utrymmen tillhörande lägenheten,
4. ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten, om det inte är fråga om grenledningar till avlopp eller stamledningar,
5. elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral,
6. golvbrunnar,
7. dörrar samt glas och båg i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster,
8. målning av vattenfyllda radiatorer med tillhörande ledningar.

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

17 §

För sådant underhåll och sådan reparation av fastigheten som bostadsrättshavaren inte svarar för svarar föreningen.

18 §

Styrelsen kan i ett enskilt fall besluta att kostnader för reparation av en hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten ska bestridas av föreningen, om skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad.

Styrelsen kan också besluta att kostnader för småreparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, ska bestridas av föreningen om arbetet utförs i föreningens regi.

Föreningsstämman kan i samband med en gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som bostadsrättshavaren svarar för.

19 §

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. En väsentlig förändring får dock göras endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

20 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt rätta sig efter de ordningsföreskrifter föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

21 §

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.

Om bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

22 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

En bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska hos styrelsen skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

23 §

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

24 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Förverkande av nyttjanderätt

25 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614) förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
2. lägenheten utan tillstånd från styrelsen upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. 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,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsföreskrifter som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. 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.

26 §

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

27 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

28 §

Om bostadsrättshavaren har blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelse och revisorer

29 §

Föreningens styrelse består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för två år. Om en helt ny styrelse väljs, ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal, närmast högre antal, vara ett år.

30 §

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

31 §

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

32 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer.

33 §

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Beslutsförhet

34 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter.

Som styrelsen beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller, vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden.

För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

Avyttring, till- eller ombyggnad mm

35 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd på sådan egendom.

36 §

Styrelsen ska i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614) föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadslägenhet.

Räkenskapsår och revision

37 §

Revisorerna ska vara två med minst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar, ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

38 §

Förenings räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast 8 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning för föregående räkenskapsår.

39 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast 5 veckor före ordinarie föreningsstämma.

40 §

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

41 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna i samband med kallelsen till föreningsstämman.

Föreningsstämma

42 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

43 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar begär det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas bli behandlat på stämman.

44 §

En medlem som önskar att ett visst ärende ska behandlas på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 mars året efter räkenskapsåret.

Dagordning

45 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Upprättande av förteckning av närvarande medlemmar och ombud samt fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning och redogörelse för det gångna verksamhetsåret
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelseledamöterna, styrelsesuppleanterna, valberedningens ledamöter, revisorerna och revisorssuppleanterna för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
18. Av medlemmarna anmälda ärenden
19. Stämmans avslutande

46 §

På extra föreningsstämma ska utöver ärendena enligt 45 § p 1-7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

47 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman. I kallelsen ska de ärenden som ska behandlas på stämman tydligt anges. Kallelsen ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med post eller via e-post senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före stämman.

48 §

Protokoll från föreningsstämma ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast fyra veckor efter stämman.

Röstning

49 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

50 §

En medlem som inte är personligen närvarande vid föreningsstämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud. En medlem får inte företrädas av fler än ett ombud. En medlem har rätt att anlita sin make, sin sambo, en annan medlem eller en företrädare för en annan medlem som ombud.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

Ett ombud får företräda högst tre medlemmar.

En medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Föreningens beslut

51 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614) och lagen om ekonomiska föreningar (2018:672).

Valberedning

52 §

Vid ordinarie stämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen ska föreslå kandidater till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

Avsättningar och användning av årsvinst

53 §

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Stämman ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Upplösning, likvidation mm

54 §

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

Meddelanden till medlemmarna

55 §

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Övrigt

56 §

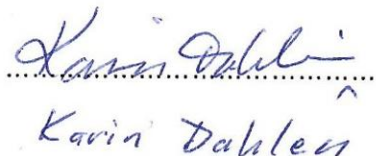
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614) och lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Termer och uttryck som används i dessa stadgar har samma innebörd som i bostadsrättslagen (1991:614).

Ovanstående stadgar har antagits vid två efterföljande föreningsstämmor den 2 juni 2020 och den 14 januari 2021.

Bostadsrättsföreningen Parken, 716000-0670


Britta Rimbom


Karin Dahle