



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Luxviken

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Luxviken.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

För att annan än den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadsrättslägenhet i föreningen skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av make/maka eller annan person med vilken denne varaktigt sammanbor.

§ 3

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen. Som underlag för medlemsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökande.

Avgifter

§ 5

Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattas på två av varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal i den ekonomiska planen kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan efter beslut av föreningsstämma beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavare uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavare uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

Administrativ avgift i samband med andrahandsuthyrning, föreningen tar i samband med beviljande av andrahandsuthyrning ut en administrativ avgift motsvarande tio procent av ett basbelopp per kalenderår. Pågår andrahandsuthyrning kortare tid än ett kalenderår tas en lägre avgift ut motsvarande ett basbelopp fördelat över 12 månader gånger antalet uthyrda månader under det året dock alltid hela kalendermånader.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§ 6

Bostadsrättshavare skall på egen hand bekosta till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Vid inglasning av balkong ansvarar medlemmen för glas, själva installationen och därtill hörande konstruktion(er). Medlemmen ansvarar även för eventuell klinkers och/eller golvvärme, som installeras på balkongen. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer än målning.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavare själv inte vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavare brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

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

§ 7

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Styrelsen kan kräva slutbesiktningsdokument utförd av oberoende part efter genomförd förändring, sådan besiktning bekostas av bostadsrättshavaren. Som avsevärd förändring räknas alltid förändringar som kräver byggnmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra byggnmälan.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 8

Bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Bostadsrättshavare har rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand om denne under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten. Sådant tillstånd skall lämnas om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens samtycke till upplåtelse i andra hand krävs inte om bostadsrättshavare är juridisk person och upplåtelsen sker till ägare av denne eller anställd i den juridiska personen eller närstående personer till dessa. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen varvid skall angivas till vem upplåtelsen skett.

Styrelse

§ 9

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med inga eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och i förekommande fall suppleant eller suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavare varaktigt samman-boende person.

§ 10

Styrelsen har sitt säte i Stockholms Stad.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 2 andra stycket, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga ledamöter ställer sig bakom beslutet.

§ 11

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 12

Styrelsen skall upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Räkenskapsår

§ 13

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

Revisorer

§ 14

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Minst en revisor skall vara godkänd eller auktoriserad.

Revisor och i förekommande fall revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits

§ 15

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast före april månads utgång.

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

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 16

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§ 17

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängden.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 17.
17. Stämmans avslutande.

§ 19

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt § 18 punkt 1-7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 20

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämma.

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

§ 21

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

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet skall förete fullmakt i original och får företräda endast en medlem.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Fonder

§ 22

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 12. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 23

Vid föreningens upplösning skall bibehållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

§ 24

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614).

Ovanstående stadgar har ändrats genom beslut vid extra föreningsstämma 2018-12-06 och 2018-12-11.