

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 1 (769634-0954)

INLEDANDE BESTÄMMELSER OM FÖRENINGEN

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 1.

§ 2 Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

§ 3 Definitioner

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 4 Föreningens säte

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

§ 5 Bosättningskrav för medlemskap

Om det kan antas att förvärvaren av en bostadsrätt inte för egen del ska bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

AVGIFTER

§ 6 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens lägenheter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiftens storlek ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och ska medge att reservering för underhåll av föreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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

Styrelsen får besluta att ändra lägenheternas andelstal om det inbördes förhållandet mellan lägenheternas andelstal inte påverkas. Om en ändring av lägenheternas andelstal innebär att det inbördes förhållandet mellan lägenheternas andelstal ändras måste beslutet fattas av föreningsstämman med minst tre fjärdedelars majoritet av avgivna röster.

§ 7 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts för första gången.

För det administrativa arbetet vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

För det administrativa arbetet vid pantsättning av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift motsvarande högst 1 % av prisbasbeloppet.

För det administrativa arbetet med tillstånd till andrahandsupplåtelse av en lägenhet får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift årligen motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet. Om lägenheten upplåts under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Andrahandsupplåtelse under del av månad räknas som en hel månad.

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

STYRELSE

§ 8 Antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter.

§ 9 Val av och mandattid för styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma eller slutet av den ordinarie föreningsstämma som kommer därefter. Föreningsstämmans val ska resultera i att minst hälften av samtliga styrelseledamöter och minst hälften av samtliga suppleanter har en mandattid som upphör vid slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

§ 10 Styrelsens beslutsförhet och majoritetskrav vid styrelsebeslut

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande röstar för vid sammanträdet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

§ 11 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. I protokollet ska de beslut som styrelsen har fattat antecknas.

Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Det ska justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av ytterligare en ledamot som styrelsen har utsett till justeringsperson.

En styrelseledamot har rätt att få en avvikande mening antecknad till protokollet.

Styrelsens protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

Endast styrelseledamöter, suppleanter och revisorer har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

VALBEREDNING

§ 12 Valberedning

Ordinarie föreningsstämma kan utse en valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på personer att väljas till styrelseledamot och revisor samt, i förekommande fall, styrelsesuppleant, ledamot av valberedning och revisorssuppleant.

Valberedningen ska också till föreningsstämman lämna förslag på styrelsearvode.

RÄKENSKAPER, REVISION OCH ÅRSREDOVISNING

§ 13 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari–31 december.

§ 14 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens räkenskaper ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

§ 15 Revisorer och revisionsberättelse

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utser föreningsstämman en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska lämna en revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över eventuella anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 16 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 17 Tillhandahållande av handlingar inför ordinarie föreningsstämma

Styrelsen ska hålla årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över eventuella anmärkningar i revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 18 Tidpunkt för ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas varje år inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

§ 19 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande på stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringspersoner som även ska vara rösträknare
4. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fråga om närvarorätt för utomstående på stämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter

14. Val av valberedning om stämman beslutar att utse en sådan
15. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som finns med i kallelsen
17. Avslutande av stämman

§ 20 Motioner

En medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en ordinarie föreningsstämma om medlemmen skriftligen begär det hos styrelsen före utgången av februari eller den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer inför en ordinarie föreningsstämma.

En medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en extra föreningsstämma om medlemmen skriftligen begär det hos styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till den extra föreningsstämman.

Styrelsen ska se till att ett ärende som en medlem i tid har begärt ska behandlas på en ordinarie eller extra föreningsstämma ska tas in i kallelsen tillsammans med styrelsens yttrande över motionen.

§ 21 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman. Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via mejl.

I de särskilda fall det enligt lag krävs samtycke från en medlem för att en kallelse ska få skickas till medlemmen per mejl, får kallelse endast skickas per mejl till medlemmen om medlemmen har samtyckt till det, eller enligt 1 kap. 16 § lag om ekonomiska föreningar ska anses ha samtyckt till det.

§ 22 Rösträtt, ombud och biträde

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

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att 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, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 23 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal har stämmodföranden utslagsröst.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte föreningsstämman före valet har beslutat något annat.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

§ 24 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att någon för protokoll vid föreningsstämman.

I protokollet ska det antecknas vilka beslut som föreningsstämman har fattat. Om ett beslut har fattats genom omröstning ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Har en röstlängd upprättats ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Det ska justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av minst en justeringsperson som har valts av stämman.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN OCH FÖRENINGEN

§ 25 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för och ska bekosta både underhåll och reparation enligt bland annat följande:

- 1) ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt,
- 2) fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- 3) icke bärande innerväggar,
- 4) inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, till exempel sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare samt vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar till denna inredning,
- 5) innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningslister,
- 6) insida av ytterdörr (inklusive ytskikt) samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar,
- 7) glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett,

- 8) till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, låsanordning, tätningsslistor samt invändig målning,
- 9) ledningar för värme, vatten, avlopp och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och endast betjänar den aktuella lägenheten,
- 10) armaturer för vatten (kranar och duschmunstycken m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- 11) klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- 12) eldstäder och braskaminer,
- 13) köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av ett ventilationssystem som tjänar fler än en lägenhet,
- 14) säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
- 15) brandvarnare,
- 16) värmepump,
- 17) elburen golvvärme och handduktork som bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten försett lägenheten med,
- 18) markiser som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten, och
- 19) andra installationer som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Om förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ingår i bostadsrättsupplåtelsen har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen ansvarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 26 Föreningens ansvar

Föreningen ansvarar för att huset och föreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 25, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Föreningen ansvarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- 1) ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- 2) ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak eller lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
- 3) värmeledningar och vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med,
- 4) ventilationskanaler, ventilationsdon, ventilationsfläkt och spiskåpa eller köksfläkt som är en del av ett ventilationssystem som tjänar fler än en lägenhet,
- 5) ytterdörr, och
- 6) brevlåda.

§ 27 Föreningens övertagande av underhållsåtgärd

Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren enligt § 25 ansvarar 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.

§ 28 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- 1) ingrepp i bärande konstruktion,
- 2) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
- 3) annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

UNDERHÅLL

§ 29 Fonder

Föreningen ska ha en fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan omföra till respektive omföra från fonden för yttre underhåll. Detta beslutar styrelsen om i samband med upprättandet av årsredovisningen.

Föreningen ska inte ha någon inre fond.

§ 30 Underhållsplan

Styrelsen ska

- 1) upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens fastigheter,
- 2) årligen upprätta en budget för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av föreningens fastigheter,
- 3) se till att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan, och
- 4) regelbundet uppdatera underhållsplanen.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 31 Andra meddelanden än kallelse

Andra meddelanden till medlemmarna än kallelse lämnas genom utdelning, skickas som brev med posten eller via mejl.

I de särskilda fall det enligt lag krävs samtycke från en medlem för att andra meddelanden än kallelse ska få skickas till medlemmen per mejl, får sådana andra meddelanden endast skickas per mejl till medlemmen om medlemmen har samtyckt till det, eller enligt 1 kap. 16 § lag om ekonomiska föreningar ska anses ha samtyckt till det.

§ 32 Föreningens fastigheter och tomträtter

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande överlåta föreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller utan föreningsstämmans godkännande riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny-, och ombyggnader.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fastighet eller tomträtt.

§ 33 Upplösning av föreningen

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

§ 34 Lag och andra författningar

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

Ovanstående stadgar antagna vid föreningsstämmor den 13 juni 2020 och 29 augusti 2020.