

20220824

Ändring i §7 från 2,5 % till 5%

Registrerades av Bolagsverket.

2019-01-10 12:50

R648160/18

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Skogsfåglarna (716419-4024)

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skogsfåglarna

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Om bostadsrätt upplåtes till flera medför detta ej uppdelning av bostadsrätten i andelar gentemot föreningen utan bostadsrätten utövas av samägarna gemensamt.

Medlems rätt inom föreningen p g a sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

§ 5

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 52 § bostadsrättslagen. Inträde i föreningen skall beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Inträde i föreningen kan även beviljas den som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

§ 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

Avgifter

§ 7

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så ock för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till lägenhetens yta.

Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Insats- och medlemsavgift om vardera högst kr 100: - kan uttagas efter beslut av styrelsen. Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem. Överlåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen med högst 5%, av gällande prisbasbelopp. Överlåtaren svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8

Avsättning för föreningen åvilande underhåll skall göras årligen fr o m det verksamhetsår som infaller efter det att föreningen förvärvat och tillträtt sina fastigheter.

Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Avsättning för bostadsrättslägenheternas underhåll skall ske med minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

§ 9

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter samt minst en och högst fem suppleanter, vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Till styrelseledamot må utses person, som icke är medlem i föreningen.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 11

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse högst fyra styrelseledamöter att, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 12

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

§ 13

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§ 14

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med gällande lagstiftning.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 15

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till

och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§ 16

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före maj månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

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

Kallelsen ska utfärdas genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom publiceras på föreningens webbplats.

§ 18

Medlem som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska anmäla ärendet hos styrelsen senast sex veckor före stämman.

§19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 20

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland andra fråga om ändring av dess stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 60-62 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall, förutom upplåtarens namn, ange fullständigt namn, personnummer samt adress å den, till vilken bostadsrätt upplåtes. Vidare skall anges lägenhetens beteckning samt de belopp, varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den uppges.

§ 23

Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten.

§ 24

Den, till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

§ 25

Den, till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Detta gäller såvida ej annat överenskommit mellan föreningen och den, till vilken bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten övergått.

§ 26

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen på bostadsrättshavarens exemplar av bostadsrättsavtalet samt undertecknas av överlåtaren och förvärvaren. Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsesdagen insändas till föreningen.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtaren och förvärvaren dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, såvida ej annan överenskommelse träffats.

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningskada endast om skada uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöhet eller försumlighet av någon som hör till hans hushåll eller som där gästas honom eller av annan som han inrymt i lägenheten, i sådana fall där skadan ej ersättes genom föreningens försäkring.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheten.

§ 29

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten.

§ 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Denne skall därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler, reglementen och övriga särskilda föreskrifter och bestämmelser, som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 28 § andra stycket.

Gods, som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får icke införas i lägenheten.

§ 31

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som erfordras. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt bereda sig tillträde till lägenheten med användning av reservnyckel, dock skall den besökande genom påringning ha förvissat sig om att tillträde icke kan beredas genom hemmavarande person.

§ 32

Bostadsrättshavare får utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet till annan än medlem. Om särskilda skäl föreligger, får styrelsen föreskriva, att upplåtelse av lägenhet i andra hand inte får ske utan samtycke av styrelsen.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 33

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 34

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om lägenheten användes i strid med 33 §,
3. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttagas vid lägenhetens

begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,

4. om i strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt
5. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande, som avses i punkterna 2-5 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 35

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de grundavgifter som bostadsrättshavarna utbetalt.

§ 36

I allt, varom ej har särskilt stadgats, gäller lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt.

Att ovanstående stadgar blivit å konstituerande stämma den 27 februari 1985 av föreningens medlemmar antagna, betygar undertecknade styrelseledamöter.

Erik Nyström

Björn-Anders Feijen

Egenhändiga namnteckningar bevittnas:

Den 15 juli 1985 beviljade länsstyrelsen i Stockholms län registrering av Bostadsrättsföreningen Skogsfåglarna i Stockholms stad; betygas

Stockholm som ovan
E Årbrandt