
STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Skogsbo

organisationsnummer 72 60 00 – 6122

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Räkenskapsår
- 32 § Revisor
- 33 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 34 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN: 1-11 §§

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Skogsbo i Jönköping.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling, som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser, samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Styrelsen ska vid upplåtelse snarast pröva ansökan om medlemskap.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskap - juridisk person

Juridisk person får inte förvärva bostadsrätt till lägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskap - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, etnisk tillhörighet, trosuppfattning, eller sexuell läggning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen, om inte förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller där sambolagen tillämpas.

7 § Årsavgift

Årsavgift och överlåtelseavgift fastställs av styrelsen.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingår ersättning för taxebundna kostnader (som renhållning, vatten, avlopp, TV, bredband eller telefoni). Dessa ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Då värme och vatten mäts individuellt, ska denna del av årsavgiftens kostnad baseras på förbrukning.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

10 § Övriga avgifter

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta samt påminnelseavgift enligt lagen om inkassokostnader.

FÖRENINGSSTÄMMA: 12-23 §§

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före maj månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta senast den 1 februari eller inom tidpunkt som styrelsen beslutar.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till detta eller på begäran av revisorer eller en femtedel av medlemmarna.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. 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 revisorns 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
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. I dagordningen upptagna övriga ärenden
19. Avslutande

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

16 § Kallelse

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 utdelning och på föreningens anslagstavlör.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud med fullmakt får inte rösta för mer än en röstberättigad.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem har rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

19 § Röstning

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigande kräver sluten omröstning. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om: talan mot sig själv, befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse mot föreningen eller om medlem har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens intressen.

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till styrelsearvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden biläggs protokollet
2. att stämmans beslut förs in i protokollet
3. att om omröstning skett, ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION: 24-33 §§

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Hälften av ledamöterna utses vart annat år (överlappande mandatperiod). Ledamot för två år och suppleant för ett år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och en ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer. Styrelsens medlemmar kan skriftligen underteckna sekretessförsäkran.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer.

Om mindre än tre ledamöter är kvar i styrelsen, skall nyval utlösas.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut eller principer som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska godkännas på föreningsstämma (medlemsmöte).

Vid om- eller tillbyggnad, där medlems lägenhet förändras och grannar påverkas, ska deras samtycke inhämtas.

- Se föreningens Boregler: Lägenhetsansvar – Ingrepp eller ombyggnad, Områdesskötsel – Odlingslott.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

Organisation

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att behandla förslag från medlemmarna, som berör gemensamma angelägenheter
- att organisera förvaltningen av föreningens egendom. Detta kan ske genom en av styrelsen utsedd vice värd, som inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Medlem som är vicevärd eller kassör skall inte vara ordförande i styrelsen.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning.
- att svara för nödvändigt underhåll, samt upprätta underhållsplan.
- att årligen besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar.

Ordinarie föreningsstämma

- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom årsredovisning om verksamheten (förvaltningsberättelse) samt föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för kommande räkenskapsår.

- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig

Stadgar och regler

- om föreningsstämma ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, skall det fullständiga förslaget finnas tillgängligt för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.
- att genom ordnings- och boregler förtydliga föreningens stadgar.

31 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

32 § Revisor

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor eller revisorssuppleant behöver inte vara medlemmar i föreningen.

33 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER: 34-43 §§

34 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur sin lägenhetsförteckning.

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, egna tillbyggen (staket, uterum, balkong), förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för inre underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på väggar och golv, fönster och ytterdörrar, balkong- eller altandörr samt innerdörrar i lägenheten. För skador genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- åtkomliga ledningar för vatten och avlopp samt ledningar från säkringsskåp.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC och kök svarar bostadsrättshavaren även för fuktisolerande skikt, vitvaror, sanitetsgoods och kranar.

- Se vidare detaljerad beskrivning i föreningens Boregler under avsnittet Lägenhetsansvar.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar för de installationer i lägenheten som nuvarande eller tidigare innehavare av bostadsrätten gjort.

37 § Brand- och vattenledningsskador

Reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren för, enlighet bestämmelser i bostadsrättslagen.

38 § Balkong och uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong eller uteplats, svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt att avledning av dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister på lägenhetsutrustning samt förråd och garage som föreningen svarar för.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, etc. får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll.

Om det behövs för fastighetens underhåll är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte genomföra väsentliga förändringar i lägenheten eller tillhörande utrymmen utan styrelsens tillstånd.

Uppstår kostnader för föreningen kan avgift tas ut. Samma gäller vid ev. återställande, besiktning eller försvårad tillgänglighet vid fastighetsunderhåll.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och dokumenteras på utfört arbete till styrelsen.

- Se vidare detaljerad beskrivning i föreningens Boregler under avsnittet Lägenhetsansvar och Snickerier.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN: 44-48 §§

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordnings- och boregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Disponeras mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även för sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas

Tillstånd till upplåtelse i andra hand kan begränsas till sex månader åt gången och eventuellt förlängas samt förenas med särskilda villkor.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE: 49-52 §§

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bl.a. följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de ordnings- och boregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet. Gäller även likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen ska föreningen uppmäna bostadsrättshavaren att vidta rättelse, innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd motsvarande belopp som åsamkats föreningen.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten tvångsförsälgas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT: 53-57 §§

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås på föreningens anslagstavlor eller genom utdelning. Övrig föreningsinformation lämnas genom utskick.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen har utfärdat ordningsregler och boregler, för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor.

Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar är antagna på föreningsstämma 2020-11-16 och 2021-04-14.