



Bostadsrättsföreningen

EKBACKEN NR 1

Stadgar för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKBACKEN NR 1
Organisationsnummer 713 600 - 0804

Föreningens firma och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1.

Styrelsen har sitt säte i Lidingö stad, Stockholms län.

Föreningens ändamål

§ 2

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus för obegränsad tid åt sina medlemmar upplåta lägenheter med bostadsrätt och därvid främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Endast fysisk person kan antas till medlem.

§ 4

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätt i föreningen. Dock finns i § 30 regler rörande förverkande av bostadsrätt.

Avgifter

§ 5

Årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift för finansiering av föreningens löpande verksamhet. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till andelstalet för respektive lägenhet. Årsavgiften ska betalas på tider som styrelsen fastställer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, el, renhållning, anordning för informationsöverföring eller därmed jämförlig ersättning ska erläggas av bostadsrättshavarna efter förbrukning, efter lägenhetsyta, per lägenhet eller efter annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Även avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut efter beslut av styrelsen, se §28. För arbete vid överlåtelse får tas ut överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2a kap § 6 och § 7 socialförsäkringsbalken. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får tas ut pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. För arbete vid andrahandsupplåtelse får tas ut en avgift om högst 10% av prisbasbeloppet.

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

Överlåtelseavgift betalas av tillträdande bostadsrättshavare. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Grunder för avsättning till yttre underhåll

§ 6

Avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus liksom ianspråktagande av avsatta medel ska baseras på en av styrelsen upprättad långsiktig underhållsplan med flerårig investeringsbudget.

Räkenskapsår

§ 7

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Styrelse och revisorer

§ 8

Styrelsen består av fem ledamöter och två suppleanter. På ordinarie stämma väljs ordförande, övriga ledamöter och suppleanter.

Styrelsens ordförande väljs för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma (ett år). Övriga styrelseledamöter väljs för en tid motsvarande två år till och med ordinarie föreningsstämma, vid fyllnadsval för en tid motsvarande ett år. Suppleanter väljs för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma (ett år). Ledamot och suppleant kan omväljas.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är varje myndig medlem. Valbar härutöver är myndig person som tillhör bostadsrättshavarens familj (make/maka, sambo, förälder, barn, barnbarn) och som bor i lägenheten.

§ 9

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av ordförande som väljs av föreningsstämman.

Styrelsen är beslutsför när minst tre ledamöter är närvarande vid sammanträdet. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enighet om besluten för att dessa ska vara giltiga.

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

§ 10

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av styrelseledamot i förening med suppleant.

§ 11

Styrelsen får inte avhända föreningen dess fasta egendom utan beslut härom på föreningsstämma. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 12

Styrelsen tillkommer bland annat att

- 1 svara för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter i enlighet med föreningens ändamål,
- 2 avge årsredovisning innehållande redogörelse över förvaltningen av föreningens angelägenheter (förvaltningsberättelse), redovisning av föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) samt de övriga uppgifter årsredovisningslagen kräver,
- 3 upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

- 4 regelbundet besiktiga föreningens fastigheter och inventera dess övriga tillgångar. Iakttagelser av särskild betydelse vid denna besiktning och inventering ska redovisas i årsredovisningens förvaltningsberättelse,
- 5 upprätta långsiktig underhållsplan med flerårig investeringsbudget. Underhållsplanen och investeringsbudgeten ska uppdateras årligen och ingå som bilagor i föreningens årsredovisning,
- 6 föra medlems- och lägenhetsförteckning och på begäran av medlem överlämna utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende medlemmens egen lägenhet. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter som avses i dataskyddsförordningen,
- 7 minst en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna överlämna årsredovisning jämte övrigt material som kan erfordras för bedömning av styrelsens förvaltning, samt
- 8 senast två veckor före ordinarie föreningsstämma till medlemmarna överlämna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 13

Två revisorer jämte högst två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till och med att nästa ordinarie stämma hållits. Minst en av revisorerna och minst en av suppleanterna ska vara auktoriserad eller godkänd.

Föreningsstämma

§ 14

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls när styrelsen finner skäl för detta. Sådan stämma ska också hållas när en revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det. Den som begär extra stämma ska ange skälet till sitt yrkande.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor inom fastigheten ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före såväl ordinarie föreningsstämma som extra föreningsstämma.

§ 15

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

§ 16

På ordinarie föreningsstämma ska dagordningen omfatta följande ärenden:

- 1 Öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 13 Beslut om arvoden för styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Val av valberedning för tiden intill nästa ordinarie stämma
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem enligt § 15 anmält ärende
- 18 Avslutande

På extra föreningsstämma ska, utöver punkt 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Vid ordinarie föreningsstämma ska valberedning utses. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

§ 17

Av stämмоordföranden undertecknat och justerat protokoll från föreningsstämma ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§ 18

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

Medlem får låta sig representeras genom ombud boende i husen med skriftlig, dagtecknad fullmakt vilken gäller högst ett år. Ombudet ska vara antingen medlem av den röstberättigades familj (make/maka, sambo, syskon, förälder, barn, barnbarn eller god man) eller annan föreningsmedlem. Fullmakten ska uppvisas i original.

Ingen får genom fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet såvida ej sluten omröstning påkallas av röstberättigad medlem. Omröstning avseende sakfråga sker öppet såvida ej stämмоordförande eller föreningsstämman beslutar att sluten omröstning ska genomföras

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning medan i andra frågor den mening gäller som biträds av stämмоordföranden.

Ärenden där särskild röstövertikt erfordras för ett besluts giltighet - bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - behandlas i bostadsrättslagen.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 19

Överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska ske genom skriftligt avtal. Både överlåtare och förvärvare ska underteckna avtalet. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet överlåtelsen avser samt även priset för överlåtelsen. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätt endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen beslutar.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

Utan hinder av andra stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning.

§ 20

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

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

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får denne inte vägras inträde i föreningen. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

§ 21

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

Ansvar för lägenhetens skick, förändringar i lägenheten mm

§ 22

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta ansvar omfattar även städning och snöröjning av balkong eller altan som hör till lägenheten.

1. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll, reparation och i förekommande fall återanskaffning av bl a
 - 1.1. Ytskikt med lister och foder på väggar, golv och tak i lägenhetens utrymmen inklusive tätskikt och golvbrunn med tillhörande klämring i bad- och duschrum
 - 1.2 icke bärande mellanväggar
 - 1.3 inredning och armaturer i kök, bad- och duschrum inklusive disk- och tvättmaskin, sanitetsporslin m.fl. installationer med ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
 - 1.4 inglasning, markis, golvklinker och överliggare till räcke på balkong
 - 1.5 entrédörr till lägenheten dock ej ytbehandling av dörrens utsida
 - 1.6 målning av radiatorer och ledningar för vattenburen värme
 - 1.7 ledningar för vatten, avlopp el och informationsöverföring - till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar den egna lägenheten
 - 1.8 rensning av golvbrunnar och vattenlås samt rengöring eller byte av filter i köksfläkt och vädringsfönster
 - 1.9 säkringsskåp i lägenheten och därifrån utgående ledningar jämte strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fasta armaturer
 - 1.10 brandvarnare
 - 1.11 egna installationer eller installationer utförda genom tidigare innehavares försorg
- 2 Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för såsom
 - 2.1 målning, övrigt underhåll och reparation av karmar och bågar till fönster och fönsterdörrar till balkong eller uteplats
 - 2.2 målning, övrigt underhåll och reparation av bjälklag, väggar och tak till balkong eller uteplats
 - 2.3 ev ytbehandling av entrédörrens utsida
 - 2.4 underhåll och reparationer av radiatorer, handdukstork med vattenburen värme och vattenarmaturer samt av anordningar för avlopp, värme och ventilation som installerats genom föreningens försorg

2.5 ledningar för el och vatten och informationsöverföring som installerats genom föreningens försorg och som betjänar fler än en lägenhet

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar eller som kan medföra risk för skada på fastigheten. Sådan anmälan ska göras snarast efter det att felen uppmärksammas.

3. Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom
 - 3.1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
 - 3.2. vårdslöshet eller försummelse av
 - medlem i hushållet eller besökande gäst
 - annan som bostadsrättshavaren inrymt (t ex inneboende) i lägenheten eller
 - någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbeten i lägenheten.

Med vattenledningsskada avses härvid skada till följd av utströmning från trycksatt ledning för tappvatten (varmvatten och kallvatten).

Punkt 3 gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om hon eller han brustit i omsorg och tillsyn.

- 4 Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 23

Bostadsrättshavaren är skyldig att inneha hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Föreningen får teckna kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarnas räkning. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman.

Om föreningen tecknar kollektiv bostadsrättsförsäkring bortfaller bostadsrättshavarens skyldighet att inneha bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring

§ 24

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

- 1 ingrepp i en bärande konstruktion,
- 2 ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten,
- 3 flyttning eller utökning av antalet radiatorer för vattenburen värme,
- 4 montering av elinstallationer som kräver höjda amperetal i grupsäkringar,
- 5 omvandling av rum till våtrum eller liknande,
- 6 omvandling av befintliga badrum, duschrum eller kök till annan användning,

- 7 annan väsentlig förändring eller större installationer av typ ommålning av väggar och tak till balkong, inglasning av balkong eller uppsättning av markiser.

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

För tillstånd till inglasning krävs att ritningar över inglasningen inges till styrelsen, att inglasningen överensstämmer med gällande bygglov för föreningen, samt att fastigheten behåller ett enhetligt utseende.

För tillstånd till uppsättning av markiser krävs samråd med styrelsen i frågor som gäller markistygets färg och mönster.

§ 25

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 anmaning till bostadsrättshavaren att åtgärda vad som brister, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 26

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och att rätta sig efter föreningens egna ordningsregler samt de föreskrifter i överensstämmelse med ortens sed som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavaren svarar för att detta också iakttas av dem han svarar för enligt § 22 punkt 3.

§ 27

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenhet när så erfordras för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för.

Upplåtelse av lägenhet i andra hand

§ 28

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan, för självständigt brukande som bostad, förutsatt att styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas för tid som inte är mer än ett år.

Föreningen har rätt att, om styrelsen så beslutar, ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Se vidare § 5.

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skäl till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt namn och kontaktuppgifter för den person till vilken lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att hyresgästen blir informerad om föreningens ordningsregler och att dessa beaktas. Bostadsrättshavaren ansvarar även för att adekvat försäkring finns enligt § 23

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

§ 29

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

Förverkande av nyttjanderätten

§ 30

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan förklaras förverkad varvid föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller annan stadgeenlig avgift,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 28 eller § 29,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits 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, riskerar att förorsaka att ohyran sprids i fastigheten,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren vid användning av lägenheten åsidosätter sina skyldigheter enligt § 26 eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 27 och han inte kan visa en giltig ursäkt,
- 7 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslig verksamhet, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen bland annat ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

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

Över- eller underskott

§ 31

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

Upplösning och likvidation

§ 32

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

Övriga bestämmelser

§ 33

För frågor som ej regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar antagna vid ordinarie föreningsstämma 2018-04-24 och vid extra föreningsstämma 2018-09-11.