

**STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen Astrakan
i
Sollentuna kommun**

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Astrakan antagna den 5 och 12 november 2013.

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Astrakan.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätt och lokal.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

§ 3 Förenings säte

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

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer årsavgift och insats. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas på föreningsstämma.

Årsavgiften för en bostad räknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder.

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

Styrelsen kan besluta att den del av avgiften som avser ersättning för varje bostads värme, varmvatten, el, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut i styrelsen. Upplåtelseavgiften är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostaden upplåts första gången.

För arbetet vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

För arbetet vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

§ 6 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre högst sju ordinarie styrelseledamöter samt lägst en till fyra styrelsesuppleanter.

§ 7 Revisorer

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.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningensräkenskapsår är 1 jan-31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna minst en månad före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom fyra månader från räkenskapsårets utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fasställande av dagordning
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning om stämman beslutar att utse sådan
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt bostadsrättslagen, lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra stämma.

Kallelsen till föreningsstämman ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 12 Medlemmars röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdas. 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/maka, sambo, föräldrar, syskon eller myndiga barn får vara ombud eller biträde.

§ 13 Medlemskap

Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen.

Medlemskap i förening kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person tillåts inte förvärva bostadsrätt och heller inte bli medlem.

Bostadsrätt upplåts skriftligen och att ansökningshandlingen ska vara försedd med sökandes bevitnade namnunderskrift. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt ska upplåtas.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och att handlingen ska vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

§ 14 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om.

Det är dock föreningen förbehållit att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger. Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligt och skrivas under av säljare och köpare. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som

överlåtelsen avser samt köpeskilling och överlåtelsedagen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte, arv eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska personnummer och nuvarande adress anges. Styrkt kopia av förvärvshandlingar ska bifogas ansökan.

§ 15 Bostadsrättinnehavarens ansvar

Bostadsrättinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre, hålla bostaden med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättinnehavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättinnehavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Föreningen ansvarar i övrigt för husens underhåll.

Till det inre räknas:

- Rummens golv, väggar och tak
- Inredning i kök, badrum, duschrum och övriga utrymmen som hör till bostaden.
- Glas i fönster och dörrar
- Bostadens yttre och inre dörrar

Bostadsrättinnehavaren svarar för målning av innersidorna av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett bostaden med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen har försett bostaden med och som tjänar mer än en bostad.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadshavaren för endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans/hennes hushåll eller gäster eller av någon annan som han/hon har inrymt i bostaden eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i bostaden. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn, som han/hon borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på förenings-stämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens bostad.

§ 16 Förändringar i bostad

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bostaden i bärande konstruktioner, ändra i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av bostaden. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är eller riskerar att bli till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och mark samt att årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus och mark samt varje år besiktiga föreningens egendomar.

§ 18 Fonder

Inom föreningen ska en fond finnas för yttre underhåll och en dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning (dispositionsfond).

§ 19 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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

Brf Astrakan 
Box 7011
192 07 Sollentuna