

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Mullvaden Andra 45

§ 1 Firma

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Mullvaden andra 45

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Endast fysisk person kan vara medlem.

§ 3 Säte

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna för revidering. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse med tilläggsupplysningar och vara upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas senast 6 månader efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen kallar till ordinarie föreningsstämma. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det eller när minst 10 % av föreningsmedlemmarna eller revisor skriftligen begär det. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter och beslutsunderlag om de ärenden som skall behandlas på stämman.

Kallelsen skall utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelsen skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i respektive föreningsmedlems brevlåda eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän att jämte ordföranden justera protokollet och vara rösträknare på stämman
4. Frågan om föreningsstämman blivit stadgeenligt utlyst
5. Fastställande av dagordning
6. Revisionsberättelsen och årsredovisning
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Fråga om arvode till styrelseledamöterna, suppleanterna, valberedningen och revisorerna samt principer för övriga ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och andra förtroendevalda

10. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
11. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
12. Val av valberedning
13. Övriga i kallelsen anmälda ärenden (Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet för beredning till styrelsen senast två veckor innan föreningsstämman)

§ 7 Medlems rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om medlem innehar fler än en bostadsrätt har medlem endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller 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 och att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Mandattiden vid val av en helt ny styrelse ska läggas så att hälften eller närmast högre tal av ledamöter/suppleanter väljs på ett år medan de återstående ledamöter/suppleanter väljs på två år.

§ 9 Revisor

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

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas på Föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om medlem ej betalar fastställd årsavgift i tid har styrelsen rätt att besluta om ersättning för ränta inkasso avgifter eller andra kostnader som föreningen haft för att driva in ersättning.

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 lägenhetsyta.

§ 11 Övriga avgifter

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

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:331) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

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

§ 12 Underhåll

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

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättsinnehavarens ansvar och föreningens ansvar,

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken, allmänna utrymmen, regler för sophantering och andra av styrelsen bestämda trivselregler.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- eldstad, samt tillhörande rökgångar

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor 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 vatten armaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att själv tillse att avlopp som endast betjänar lägenheten hålls rent samt att vattenkranar och toalett hålls i sådant gott skick att dessa vid läckage ej skall riskera föreningens eller annan medlems egendom. Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara 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.

Bostadsrättsinnehavare skall teckna tillägg till sin hemförsäkring, s.k. bostadsrättstillägg.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Bostadsrättsinnehavare skall ha styrelsens tillstånd at genomföra våtrumsrenoveringar. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§16

Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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

Dessa stadgar för Bostadsrättsföreningen Mullvaden andra 45 har fastställts på två, av varandra följande, föreningsstämmor med datum enligt nedan.

Stockholm den 24/9 2009

Stockholm den 19/11 2009

Sign

Sign

Per Magnus Byström

Per Magnus Byström

Stämмоordförande

Stämмоordförande