



Stadgar för Bostadsrättsföreningen

Skogsgungan

Antagna vid föreningsstämma 2023

Om bostadsrättsföreningen Skogsgungan	3
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte	3
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet	3
Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen	3
§ 3 Ansökan om medlemskap	3
§ 4 Styrelsens skyldighet kring medlemskap	3
§ 5 Rätt att utnyttja bostadsrätten	3
§ 6 Formkrav vid överlåtelse	4
Föreningsfrågor	4
§ 7 Föreningens organisation	4
§ 8 Räkenskapsår och årsredovisning	4
§ 9 Föreningsstämma	4
§ 10 Kallelse till stämma	4
§ 11 Motionsrätt	4
§ 12 Dagordning	5
§ 13 Röstning	5
§ 14 Ombud och biträde	5
§ 15 Beslut vid stämma	5
§ 16 Beslut vid stämma - ombyggnation	6
§ 17 Valberedning	6
§ 18 Protokoll	6
§ 19 Styrelse	6
§ 20 Konstituering	6
§ 21 Beslutsförhet och teckning av firma	6
§ 22 Avyttring, till- eller ombyggnad m.m.	7
§ 23 Revisorer	7
§ 24 Avgifter till föreningen	7
§ 25 Övriga avgifter till föreningen	7
§ 26 Underhållsplan	8
§ 27 Fonder	8
Bostadsrättsfrågor	8
§ 28 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	8
§ 29 Bruk av lägenheten	9
§ 30 Underhållsarbete i lägenheten	10
§ 31 Andrahands uthyrning	10
§ 32 Förverkandeanledningar	10
Övriga bestämmelser	10
§ 33 Upplösning av föreningen	10
Övriga tillämpliga regler	10

Om bostadsrättsföreningen Skogsgungan

Bostadsrättsföreningen består av 30 lägenheter som är uppdelade i 5 separata huskroppar. Alla lägenheter har tillhörande mark i varierande storlek och utformning som tillhör bostadsrättsföreningen.

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Skogsgungan i Österåkers kommun, Stockholms län. Styrelsen har sitt säte i Österåkers Kommun, Stockholms län.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Som medlem i föreningen följer ett åtagande att verka för att föreningens ändamål uppfylls samt att i övrigt efterleva föreningsstämmans och styrelsens beslut.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3 Ansökan om medlemskap

Inträde i föreningen kan enbart beviljas fysiska personer som

1. kan komma att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus och som skriftligen ansöker om medlemskap i föreningen.

En ansökan om medlemskap ska göras skriftligen.

§ 4 Styrelsens skyldighet kring medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 och § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

För vissa fall av överlåtelser gäller vad som anges i bostadsrättslagen.

§ 5 Rätt att utnyttja bostadsrätten

Om en bostadsrätt överlåts till ny innehavare får denne utnyttja bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

§ 6 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte och gåva.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Undantag från detta finns angivet i bostadsrättslagen.

Föreningsfrågor

§ 7 Föreningens organisation

Föreningens organisation består av:

-föreningsstämma

-styrelse

-revisorer

-valberedning

§ 8 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari - 31 december.

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelse avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 9 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom fem månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

§ 10 Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före stämman. Skriftlig kallelse ska alltid ske genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen skickas till uppgiven adress. Kallelsen skickas även ut via e-post.

§ 11 Motionsrätt

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

§ 12 Dagordning

På ordinarie stämma ska förekomma:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. fråga om arvoden
13. val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor och suppleant/er
15. val av valberedning
16. övriga anmälda ärenden
17. ordförande avslutar stämman

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 13 Röstning

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

§ 14 Ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 15 Beslut vid stämma

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas

Första stycket gäller inte för beslut enligt § 16 eller för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

§ 16 Beslut vid stämma - ombyggnation

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av styrelsen.

§ 17 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

§ 18 Protokoll

Ordföranden ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas
2. att stämmans beslut ska föras in, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande.

§ 19 Styrelse

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 20 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktioner. Styrelsen kan också utse s.k. vice värd eller annan att ombesörja vissa av föreningens uppgifter i enlighet med vad styrelsen bestämmer.

§ 21 Beslutsförhet och teckning av firma

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt som styrelsen bestämmer.

§ 22 Avyttring, till- eller ombyggnad m.m.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 23 Revisorer

Revisorerna ska vara en eller två. Revisor/revisorer och eventuell suppleant/er får väljas av ordinarie föreningsstämma

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast sex veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

§ 24 Avgifter till föreningen

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Individuell förbrukning av el, vatten och sophantering faktureras särskilt till respektive medlem.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader med mera.

§ 25 Övriga avgifter till föreningen

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (2010:110) socialförsäkringsbalken. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1,0 % av basbeloppet.

Efter beslut av styrelsen får även avgift tas ut för andrahandsupplåtelse för en lägenhet enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

§ 26 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 27 Fonder

Inom föreningen ska bildas följande fonder: Fond för yttre underhåll samt dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder som styrelsen beslutar.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen beslutar hur sådant överskott ska disponeras.

Bostadsrättsfrågor

§ 28 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre och vad som i övrigt upplåtits till lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhåll som reparationsskyldighet.

Reparations- och förbättringsåtgärder skall utföras fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som meddelats av styrelsen rörande skötseln av lägenheten och vad som i övrigt upplåtits till lägenheten samt bör även i övrigt samråda med styrelsen vid mer omfattande reparations- och förbättringsåtgärder. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet.

Till det inre i lägenheten räknas särskilt:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp inklusive golvbrunnar, bredband, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- svagströmsanläggningar.
- Värme, ventilation- och varmvattenproducerande anläggning om denna är placerad inom lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, 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 från stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, bredband, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Om lägenheten är utrustad med altan, parkering, carport, uteplats eller andra ytor svarar bostadsrättshavaren för att dessa ytor hålls i gott skick genom exempelvis renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, bredband och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar mer än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
 - b) någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete 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 denne brustit i omsorg och tillsyn.

Vad som angetts ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, bredband, vatten, ventilation, rökkanaler eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

§ 29 Bruk av lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Denne skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till dennes hushåll eller gästar eller av någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten

§ 30 Underhållsarbete i lägenheten

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

§ 31 Andrahands uthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Ytterligare bestämmelser kring upplåtelse i andra hand finns i bostadsrättslagen.

§ 32 Förverkandeanledningar

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan förverkas enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Föreningen är då berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Ovan gäller enligt bostadsrättslagen bl.a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen.

Övriga bestämmelser

§ 33 Upplösning av föreningen

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

Övriga tillämpliga regler

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