

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRBYSKOGEN nr 1

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

- 1 §** Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen nr 1. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Danderyd.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

- 2 §** När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning avseende sökanden. Medlem, som upphör att vara bostadsrättshavare, skall anses ha utträtt ur föreningen.
- 3 §** Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person, som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt, får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt överlåts eller övergått till, inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

- § 4** Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsuthyrning fastställs av styrelsen. Föreningens avgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal skall fattas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.
- Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andra hand, får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får tas ut årligen och får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.
- Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.
- Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m. m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- * ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- * till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar;
- bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- * icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt; lister, foder och stuckaturer
- * innerdörrar, säkerhetsgrindar
- * vad gäller vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- * elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- * ventiler till ventilationskanaler
- * säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- * brandvarnare
- * fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr i badrum

I duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- * till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- * inredning, belysningsarmaturer
- * vitvaror, sanitetsporlin
- * klämring i golvbrunn
- * rensning av golvbrunn
- * tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- * kranar och avstängningsventiler
- * elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- * vitvaror
- * köksfläkt, ventilationsdon
- * disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- * kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

- 6 § FÖRSUMMELSE** 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.
- 7 § REPARATION OCH UNDERHÅLL** Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av utrustning, som denne själv installerar i lägenheten. Dessutom svarar bostadsrättshavaren för underhåll och reparation av installationer, vilka utförts av tidigare innehavare av bostadsrätten.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

- 8 §** Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.
- 9 §** Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.
- Till väsentlig förändring räknas åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan som t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, ventilation eller vatten eller kan ha påverkan på brandskyddet utgör alltid väsentlig förändring. Även byte av ytterdörr bedöms vara väsentlig förändring och kräver tillstånd.

SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

- 10 §** Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.
- 11 §** Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten, när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 § och 8 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.
- Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.
- 12 § ANDRAHANDSUTHYRNING** En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.
- Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.
- Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

- 13 §** Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.
- 14 §** Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om
- * bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
 - * lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
 - * bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
 - * lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
 - * 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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
 - * bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
 - * bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
 - * bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
 - * lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- Nyttjanderätten är inte förverkad om det, som ligger bostadsrättshavaren till last, är av ringa betydelse.
- 15 § BOSTADSRÄTTSLAGEN** Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.
- 16 § UPPSÄGNING** Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.
- 17 § TVÅNGSFÖRSÄLJNING** Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

- 18 §** Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

De funktioner som alltid ska finnas är: Ordförande, Vice ordförande, Sekreterare och Kassör/ekonomiansvarig.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

- 19 §** Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.
Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.
- 20 §** Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter.
Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.
För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.
- 21 §** Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.
- 22 §** Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

- 23 §** Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. *Senast sex veckor* före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.
- 24 §** Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.
Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.
- 25 §** Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast *tre veckor* före föreningsstämman.
- 26 §** Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast *två veckor* före ordinarie föreningsstämma. Om föreningsstämman ska ta ställning till förslag om ändring av stadgarna skall det fullständiga förslaget hållas tillgängligt för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

FÖRENINGSTÄMMA

- 27 §** Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen; tidigast den 1 mars och senast den 15 juni.
- 28 §** Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.
- 29 §** Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.
- 30 §** På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
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 revisorns berättelse
 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 11. Beslut om resultatdisposition
 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, internrevisor(er) och valberedning för nästkommande verksamhetsår
 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter. 15. Val av revisorer och revisorssuppleant
 16. Val av valberedning
 17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 18. Avslutande
- Därefter har medlemmarna ordet.
- 31 §** Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall tillställas samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast *sex veckor* och senast två veckor före stämman.
- 32 §** Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.
I de fall flera medlemmar innehar en bostadsrätt tillsammans har man endast en röst per bostadsrätt.
Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.
- 33 §** Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud.
Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.
Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.
- 34 §** Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

- 35 §** Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
- 36 §** Protokoll från föreningsstämman skall för medlemmarna finnas tillgängligt hos styrelsen senast tre veckor efter stämman.
- 37 §** **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA** Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller på annat sätt.
- 38 §** **FONDER.** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet för föreningens fastigheter och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens medel.
- 39 §** **VINST** Den vinst som kan uppstå i verksamheten skall balanseras i ny räkning.
- 40 §** **UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M** Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- 41 §** **ÖVRIGT** För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie stämma 31 maj 2023 och extrastämma 10 oktober 2023 betygar undertecknande styrelseledamöter:

Kim Eliasson

Claes Rydberg

Caroline Esenius

Arne Tollefors

Birgitta Forsberg

Marco von Peltzer