

STADGAR

FÖR ELD & BARK BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Innehållsförteckning

Firma, ändamål och säte	2
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt	2
Insats och avgifter mm	2
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	3
Styrelsen	4
Räkenskaper och revision	6
Föreningsstämma	6
Meddelanden till medlemmarna	8
Fonder	8
Upplösning, likvidation mm	8
Övrigt	8

Företagsnamn, ändamål och säte

1 §

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Eld & Bark. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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 Värmdö.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning samt referenser avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Fysisk person som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om en juridisk person har förvärvat bostadsrätt i föreningen och det finns risk att föreningen skulle bli en s.k. oäkta förening (oäkta bostadsföretag) om den juridiska personen beviljas medlemskap, så får medlemskap vägras. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

Insats och avgifter m.m.

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen.

Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna beräknas så att de, i förhållande till bostadsrättslägenheternas andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av en lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. Vidare har styrelsen rätt att besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje bostadsrättslägenhets renhållning kan beräknas efter faktisk kostnad.

Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och

pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp, enligt socialförsäkringsbalken (2010:110), som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut med belopp som får uppgå till maximalt 10 % årligen av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning. Upplåts en bostadsrätt under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

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

Avgifterna ska 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 ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för det löpande och periodiska underhållet samt lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen. Föreningen ansvarar inom lägenheten endast för reparation av ledningar för avlopp, värme, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- egna installationer,
 - innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister, foder och stuckaturer,
 - till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar;
- bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av dörrens ytersida,
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag inklusive nycklar samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
 - inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
 - ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
 - golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av ledningar till de delar föreningen ej försett lägenheten med dessa och de inte tjänar fler än en lägenhet;
 - elledning från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationssamordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar;
 - till lägenheten hörande eventuell mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Föreningen ansvarar för existerande träd (all vegetation med en tjockare stam än 10 mm) eller sådana som föreningen planterat på mark som nyttjas tillsammans med lägenheten och bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd ta ner eller fälla träd eller beskära dem. Samtliga träd ska fredas vilket innebär att endast träd som har dött eller delvis har fallit samt utgör omedelbar fara för egendom eller människors liv och hälsa får fällas i den mån det behövs för att undanröja faran. Kostnaderna för detta står föreningen för.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycken. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför åtgärd i strid med 7 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som den utfört eller låtit utföras.

6 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändringar enligt nedan får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

På mark som nyttjas tillsammans med lägenheten får planteringar, som inte skuggar eller på annat sätt inverkar menligt på annan lägenhet med tillhörande mark, anläggas.

Vidare får bostadsrättshavaren på sådan mark vidta mindre åtgärder som är bygglovsbefriade (exempelvis altan i marknivå, maximalt 500 mm ovan mark) förutsatt att åtgärden inte innebär att annan lägenhet ändras i bostadsrättslagens mening. För andra åtgärder krävs alltid styrelsens tillstånd samt, om annan lägenhet ändras, beslut på

föreningsstämma och i tillämpliga fall hyresnämndens godkännande. Detsamma gäller för åtgärd på fasad eller annan del av byggnad eller mark som inte hör till lägenheten.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

9 §

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. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, 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.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Tidsbegränsat tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

11 §

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

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) 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,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
- 10) bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenheten som anges i 7 §.

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

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse utan dröjsmål kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

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

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

16 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

För tiden fram till den årsstämma som hålls närmast efter det att den slutliga köpeskillingen för aktierna i Strömma Fastighetsproduktion AB (559240-4940) som föreningen har förvärvat av Strömma Stad Holding AB (559146-4044) har fastställts och betalats, ska styrelsen utses enligt följande.

Om styrelsen ska bestå av tre till fyra ledamöter:

- a) väljer föreningsstämman en (1) ledamot och noll (0) till en (1) suppleant, samt
- b) Elithus i Stockholm AB (556710-7106), i egenskap av moderbolag till Strömma Stad Holding AB, utser två (2) till tre (3) ledamöter och noll (0) till två (2) suppleanter.

Om styrelsen ska bestå av fem ledamöter:

- a) väljer föreningsstämman två (2) ledamöter och noll (0) till en (1) suppleant, samt
- b) Elithus i Stockholm AB (556710-7106), i egenskap av moderbolag till Strömma Stad Holding AB, utser tre (3) ledamöter och noll (0) till två (2) suppleanter.

Efter det att den slutliga köpeskillingen enligt ovan har fastställts och i dess helhet har betalats av föreningen till Strömma Stad Holding AB, väljer föreningsstämman samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs / utses för en period om högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Vidare är person som utsetts av Elithus i Stockholm AB behörig att vara ledamot eller suppleant.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ledamöter i förening.

17 §

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 §

Styrelsen är beslutförlig 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutförlighet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

23 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor innan föreningsstämman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

25 §

Föreningsstämma får hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller digitalt (antingen helt digitalt utan fysisk närvaro eller digitalt med möjlighet att närvara fysiskt, s.k. hybridstämma).

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma ska anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningsstämma ska 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.

28 §

På ordinarie föreningsstämma ska 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 och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter, även antal
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av eventuell valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

29 §

Kallelsen ska innehålla uppgifter om tid och plats för föreningsstämman. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta. Kallelsen ska även innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, e-mail eller genom postbefordran senast två veckor före såväl ordinarie som extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

30 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud får företräda max tre (3) medlemmar. Ombudet ska företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yttranderätt. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

32 §

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.

Vidare krävs för giltighet av beslut om ändring av dessa stadgar att Elithus i Stockholm AB godkänner sådan ändring så länge Elithus i Stockholm AB har rätt att utse styrelseledamöter och suppleanter i föreningen.

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

35 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom e-post eller utdelning.

Fonder

36 §

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- * Fond för yttre underhåll.
- * Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättning ske i enlighet med av föreningen upprättad underhållsplan.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska överflyttas till dispositionsfonden.

Upplösning, likvidation m.m.

37 §

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

Övrigt

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