



Stadgar för bostadsrättsföreningen Skogskarlen

Antagen den 9 maj 2001.

§ 1

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Skogskarlen.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

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

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna en årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 5

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämman ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämman.

Kallelse utfärdas genom ett anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska alltid skickas till varje medlems kända postadress om

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivits i stadgarna, eller
2. föreningsstämma ska behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

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

§ 6

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Val av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet
5. Prövande av om stämman blivit behörigen kallad
6. Fastställande av dagordningen
7. Framläggande av årsredovisning och revisorsberättelse
8. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
dispositioner angående föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - b) ansvarsfrihet för styrelsen
9. Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorer
10. Val av
 - a) styrelseledamöter och suppleanter
 - b) revisor och suppleant
 - c) valberedning
11. Annat ärende som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadga.

§ 7

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

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



Styrelse

§ 8

Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisor

§ 9

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer och högst två suppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålls.

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

Föreningens ekonomi

§ 10

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

Årsavgiften för lägenhet beräknas 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 och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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 yta.

§ 11

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av bostadsrätt får bostadsrättshavaren uttagas *överlåtelseavgift* med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får bostadsrättshavaren ta ut pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

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

§ 12

Styrelsen ska

- Upprätta en 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 underhåller av föreningens hus samt
 - Varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Bostadsrättshavarens ansvar

§ 14

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet och hålls i förstklassigt skick.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar

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 för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. 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. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts, bostadsrättshavare 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.

§ 15

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

Upplösning av föreningen

§ 16

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