

STADGAR

För

Bostadsrättsföreningen Ottsjö Fjällby 1

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§1. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ottsjö Fjällby 1.

§2. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att till fritidsändamål upplåta bostäder och andra lägenheter till nyttjande utan begränsning till tiden, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja medlemmarnas gemensamma intressen.

Medlemsrätt till föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3. Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms stad, Stockholms län.

MEDLEMSKAP

§4. Fråga om antagande av medlemskap avgörs av styrelsen, om inte annat följer av Bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen och kan beviljas den som övertager bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

§5. Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätt och fullgör sina förpliktelser enligt föreningens stadgar.

AVGIFTER

§6. För lägenheten utgående årsavgift föreslås av styrelsen. Ändring av årsavgiften skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall täcka föreningens utgifter och avsättningar enligt §7.

I årsavgiften ingående fastighetskostnader såsom exempelvis el och underhåll fördelas efter andelstal.

Årsavgiften skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Ränta enligt Räntelagen skall erläggas vid all försenad betalning av årsavgifterna.

Styrelsen äger bestämma extrauttag från medlemmarna, men föreningsstämman skall godkänna detta.

Styrelsen har möjlighet att ta ut en överlåtelseavgift som betalas av den förvärvande parten till max 3,5 procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

AVSÄTTNING OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§7. Bostadsrättsföreningen skall ha fond för yttre underhåll. Styrelsen skall i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Eventuellt överskott skall avsättas till dispositionsfond.

STYRELSE OCH REVISIORER

§8. Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en tid av högst två år. Av dessa skall halva antalet väljas vartannat år.

Valbar till styrelse är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen eller den som är ombud för medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

§9. Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande röstar för vid sammanträdet, om det enligt stadgarna inte krävs en särskild röstmajoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Är styrelsen inte fulltalig skall de som röstar för beslutet dock utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

RÄKENSKAPER

§10. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§11. Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet.

Dessutom kan styrelsen utse högst fyra styrelseledamöter att, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

§12. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§13. Styrelsen åligger att:

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- upprätta budget och föreslå årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventarier och övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§14. För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma, för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hålles, minst en revisor och minst en revisorssuppleant, av vilka minst en revisor skall vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor. Av dessa utses, om stämman finner det lämpligt, en medlemsrevisor.

§15. Revisorn skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar. Granskningen skall vara så ingående och omfattande som god revisionssed kräver.

Revisor skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

FÖRENINGSTÄMMA

§16. Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång. Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranledda och skall därjämte av styrelsen utlysas, då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anmälan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen angivna post- eller e-postadressen. Kallelse till stämma får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma, senast två veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

Föreningsstämman skall hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Stämman skall eller får också hållas på annan angiven ort i Sverige, på annan ort inom föreningens geografiska verksamhetsområde i Sverige som styrelsen bestämmer, eller digitalt.

§17. Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast fyra veckor före stämman.

§18. På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- Stämmans öppnande
- Godkännande av dagordning
- Val av ordförande vid stämman
- Val av protokollförare
- Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- Fråga huruvida kallelse till stämman behörigen skett
- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Fastställande av resultat- och balansräkning
- Föredragning av revisionsberättelsen
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet
- Fråga om arvode-, rese- och traktamentesersättningar till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisor och revisorssuppleant
- Fråga om tillsättande av valberedning
- Fråga om var nästa stämma skall hållas
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmarna anmält ärende enl. § 17
- Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enl. punkterna a) t o m c) ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§19. Vid stämman fört protokoll skall senast inom fyra veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokoll skall utsändas till medlemmarna.

§20. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst oavsett innehavet av antal andelar eller bostadsrätter.

Innehar flera medlemmar en eller flera sjundedels bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud.

Ingen får på grund av fullmakt för mer än en annan medlems röst delta i omröstningen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, såvida inte närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Stämmofrågor, bland annat fråga om ändring av dessa stadgar, som för giltighet fordrar särskild röstövervikt behandlas i bostadsrättslagen.

ÖVERLÅTESE AV ANDEL

§21. Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåta åt medlem i föreningen.

Föreningen får upplåta sjundedelar av bostadsrätt.

Bostadsrättshavare äger ej, utan styrelsens tillstånd, överlåta andel i sig tillhörig bostadsrätt.

Upplåtelsehandling skall innehålla, förutom upplåtarens fullständiga namn, organisationsnummer samt adress för den till vilken bostadsrätten upplåtes.

Vidare skall upplåtelsehandling innehålla uppgift om lägenhetens beteckning samt det belopp, varmed årsavgift skall utgå.

§22. Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare, få denne utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om denne är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten.

§23. Den till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

Föreningen äger meddela undantag från bestämmelserna i föregående stycke.

§24. Överlåtelse av bostadsrätt eller andel i bostadsrätt skall ske skriftligen på bostadsrättshavarens exemplar av överlåtelseavtalet samt undertecknas av överlåtare och förvärvare. Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet, utvisande att överlåtelse har skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen av förvärvare.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt att noteringen härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

§25. Den till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i egenskap av bostadsrättshavare.

Detta gäller, såvida ej annat överenskommit mellan föreningen och den till vilken bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten övergått.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§26. Bostadsrättshavare skall hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheter, lägenheter, inventarier samt utrustning.

Bostadsrättshavare får ej utan tillstånd av styrelsen företa någon förändring i lägenheten med däri ingående utrustning.

§27. Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastigheter i övrigt. Bostadsrättshavare skall därvid följa de föreskrifter som föreningen meddelar.

§28. Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt att bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom därstädes varande person.

§29. Bostadsrättshavare får utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Styrelsen äger dock rätt att vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand såvida särskilda skäl föreligger. Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och andra bestämmelser.

Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person till vilken denna upplåtit lägenheten i andra hand.

§30. Bostadsrättshavare få icke använda lägenheten till annat ändamål än fritidsbostad.

§31. Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren för avflyttning på de grunder som anges i bostadsrättslagen och därutöver:

- Om lägenheten används i strid mot §30.

- Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller den, till vilken lägenheten upplåts i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §27 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
- Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller annan medlem att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning på grund av förhållanden, som avses i punkterna 1 - 3 ovan, får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§32. Vid föreningens likvidation och upplösning skall detta förfarande ske enligt Bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till deras insatser.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmor 2024-05-19 och 2025-06-10