

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Moraberg Park (769633–6440)

Firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Moraberg Park (769633–6440). Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Till medlemmarna, vilka ska bedriva mervärdesskattepliktiga verksamheter, upplåtes bostadsrätten till lägenheter vilka uteslutande skall nyttjas för lokalanvändning, och därav inte är tillåtet för någon form av boende. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Styrelsen har sitt säte i Södertälje kommun, Stockholms län.

Medlemskap

§2

Föreningens medlemmar utgörs av:

Fysisk/ juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från fysisk/ juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som, genom upplåtelse erhåller bostadsrätt i, eller genom överlåtelse eller motsvarande fång, övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om förvärvaren bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet och om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrätthavare.

§3

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lokalen endast om han antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätten skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

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

Avgifter

§4

Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgiften skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats eller andelstalskall alltid beslutas av föreningsstämman. För beslut om ändring eller nedsättning av insats gäller särskilda regler enligt 9kap 16§ i bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lokalens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lokalen av föreningens utgifter samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånad om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenheten. Kostnader för sophämtning samt eventuella kostnader för data, telefoni, eller annan form av informationsöverföring ingår inte i årsavgiften. Samtliga bostadsrättshavare är själva skyldiga att teckna abonnemang för sådana tjänster.

Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för elkostnader för verksamheten om detta med El-nätföretag och El-leverantörer.

Bostadsrättshavare är skyldig att teckna och under innehavstiden tillse att han har en företagsförsäkring som täcker de kostnader som kan uppkomma på föreningens hus på grund av brand eller vattenskada som inte täcks av bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

På årsavgiften tillkommer mervärdesskatt.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelser får av bostadsrättshavaren uttagas en överlåtelseavgift med högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgiften betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

§5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lokalen i gott skick och svara för lokalens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparation av ledningar för avlopp, el, vatten och ventilation som föreningen försett lokalen med och som försäljer mer än en lokal.

Bostadsrättshavaren ansvarar för lokalens underhåll, omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer.

Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.

- Inredning och utrustning i kök, pentry, omklädningsrum, duschrum, personalrum och övriga utrymmen samt el-, vatten och avloppsledningar till de delar dessa inte försörjer fler än en lokal.

- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, elledningar från lokalens undercentral och till elsystem hörande utrustning, dörrar, glas, bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Ventilationskanaler som inte föreningen försett lokalen med och som inte försörjer mer än en lokal.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lokalutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledningar av vattenledningar – eller brandskada.

§6

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lokalen utfärda åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktion eller annan väsentlig förändring av lägenheten, så som att bedriva en annan verksamhet än småindustriverksamheter vilket lokalen i sitt ursprung är avsedd för. Som väsentlig förändring räknas alltid förändringar som kräver bygglov.

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

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. Installation eller ändring av anordningar för ventilation,
4. Installation eller ändring av rökkanaler eller annan påverkan på brandskyddet
5. Någon 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 skada eller olägenhet för föreningen. Tillstånd kan emellertid villkoras av, att arbetet utförs av behörig hantverkare.

§7

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lokalen och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelat i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ansvarar för att föremål och avfall inte förvaras på mark utanför lokalen i annat än renhållningsbranschen tillhandahållna kärl.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över detta också iakttagas av den som hör till hans verksamhet eller gäster eller av någon han inhyrt i lokalen eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lokalen.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenheten, och eller mark eller utför en åtgärd så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. *Lag (2022:1026)*.

§8

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lokalen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar på. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lokalen på lämplig tid.

§9

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lokalen för något annat ändamål än de är avsedda för.

§10

Nyttjanderätten till en lokal som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser (1991:614) 7 kap. 18§ förverkas bland annat om:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upprättelseavgift utöver två veckor från det att föreningen eller förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet.
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller lokal.
3. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
4. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem.
5. Lokalen används för annat än det avsedda.
6. Bostadsrättshavaren eller den som lokalen upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lokalen eller om bostadsrättshavaren, genom att inte

utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.

7. Om lokalen på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 7 kap. 9§ i bostadsrättslagen vid användning av lokalen eller den som lokalen har upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt 7 kap 9§ i bostadsrättslagen åligger en bostadsrättshavare.
8. Bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt §9 och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
9. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs.
10. Lokalen helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot betalning.

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

§11

Bostadsrättslagen (2022:1026) 7kap 20–24§§ innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten, inom vilken tid uppsägningen och avflyttning måste ske samt att rättelse i vissa fall kan medföra att bostadsrättshavaren inte kan skiljas från lokalen.

§12

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

§13

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lokalen till följd av uppsägning i fall som avses i kap 7. 18§ bostadsrättslagen (2022:1026) skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade

Upplåtelse av bostaden i andra hand

§14

Bostadsrättshavaren får upprätthålla som bostadsrätt i andra hand till någon annan självständigt brukande endast om styrelsen har gett sitt samtycke, kap.7 10§ bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen

§15

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fyra ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. För att minimera att hela styrelsen byts ut, väljs två ledamöter vartannat år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även medlemmen befullmäktigad företrädare som inte är medlemmens ställföreträdare enligt lag. En sådan företrädare behöver inte vara medlem i föreningen. Andra personer än de här uppräknade kan inte väljas till styrelsemedlemmar.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

§16

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordförande och ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

§17

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den meningen för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande. För giltigt beslut när för beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§18

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmansförför bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller förför väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§19

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser (1991:614) förför medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslokal.

Räkenskaper och revision

§20

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari- 31 december. Förför 15 april varje år och minst sex veckor förför ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§21

Revisorerna skall vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor behöver inte vara medlem i föreningen.

§22

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast den 31 maj.

§23

Styrelsen revisionshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst tre veckor före den föreningsstämma på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§24

Ordinarie föreningsstämma skall hållas senast före juni månads utgång.

§25

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämman skall anmäla ärendet senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§26

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller när minst en tredjedel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlas.

§27

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförande val av protokollförare.
5. Val av tvåjusteringsmän tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlemmar anmält ärende.
18. Annat ärende, som ankommit på föreningsstämman enligt tillämplig lag och ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
19. Stämmans avslutande.

Även annan person än styrelseordförande får öppna stämman.

§28

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas till samtliga medlemmar genom utsändning med e-post senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Om extra föreningsstämma ska behandla ändring av stadgar, likvidation eller fusion gäller samma tidsfrister som för en ordinarie föreningsstämma. Kallelsen kommer även att läggas upp på hemsidan.

§29

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

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslut av stämman innan valet förrättas.

Beslut om stadgeändring fattas enligt §37 nedan.

För vissa övriga beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i 9 kapitlet i bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

§30

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som är medlem i föreningen. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall företräde skriftligt, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfästandet. Juridisk person kan alltid företrädas av den som är ställföreträdande enligt lag.

Även annan person än medlem eller ombud för medlem får närvara vid stämman om föreningens styrelse begär detta.

Vid föreningsstämma för beslut om förvärv av fast egendom eller vid stämman för beslut om förvärv av aktier som ett led i förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19§ bostadsrättslagen får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgas företräda obegränsat antal medlemmar.

§31

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

§32

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

Meddelande till medlemmar

§33

Meddelande delges genom e-post till medlemmarna, och som medlemmen ansvarar du för att föreningen har rätt mailadress till dig samt att du kommer in på hemsidan <https://www.brfmorabergpark.se> tryck på "logga in" och välj "skapa användarnamn" fyll i den efterfrågade informationen och tryck på registrera.

Information till medlemmar lämnas på hemsidan och genom mejl styrelsen@brfmorabergpark.se

Underhållsplaner och reservering av medel

§34

Styrelsen skall upprätthålla underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiften säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

§35

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §34 med reduktion för de den årliga avskrivningen, som bokföringsmässigt måste ske av de byggnadsdelar som omfattas av underhållsplanen. Om underhållsplan saknas skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet på föreningens hus.

Räkenskaper och revision

§36

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall, efter reservering enligt §34, balanseras i ny räkning. Uppkommen vinst kan, efter särskilt beslut på föreningsstämman, i stället fördelas mellan medlemmar i förhållande till lokalernas andelstal för det senaste räkenskapsåret.

Stadgeändring, upplösning, likvidation mm

§37

Beslut om ändring av dessa stadgar giltiga om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslut är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och

minst två tredjedelar av de röstande på den senaste stämman gått med på beslut. Om beslut avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock minst tre fjärdedelar av de röstande på den senaste stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dessupplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senaste stämman gått med på beslutet.

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lokalens insatser.

Övrigt §38

Förfrågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614),lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övriga lagstiftningar i tillämplig omfattning.

