

Stadgar

Ekonomiska Föreningen Skrytetorp

§1 Föreningens firma skall vara Ekonomiska Föreningen Skrytetorp.

§2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att:

1. Förvärva och förvalta tomträtten till tomten nr. 111 i kvarteret Skrytetorp inom stadsdelen Spånga/Tensta i Stockholms kommun, samt underhålla därtill enligt lag hörande anläggningar
2. Ansvara för distribution av värme, varm- och kallvatten samt sophantering inom området
3. Ombesörja gemensam fastighetsservice, enl. punkt 4, samt åtgärder för gemensam trevnad
4. Ombesörja underhåll enligt följande:

Föreningen svarar för följande underhåll:

- Undercentralen med tillhörande ledningsnät i form av rör och kablar i mark (avser tomterna 1 - 111) och under byggnad upp till underkant av bottenplatta.
- Inspektions- och dagvattenbrunnar.
- Vattenmätarcentralen.
- Spolplattan.
- Gemensamma anläggningar för distribution av Kabel-TV och internetanslutning upp till underkant av bottenplatta.
- Ytterbelysning på tomt nr. 111, med tillhörande säkringsskåp.
- Beläggning och kantsten på gång- och infartsvägar, vändplaner och gästparkeringar samt ytor framför garagen.
- Stolpar, trafikskyltar, vägskyltar och orienteringstavlor på tom nr. 111.
- Gräs och planteringsytor på tomt nr. 111 (sommarunderhåll delegeras till grupper av husägare).
- Föreningsboden.
- Yttertakspanel och takbeläggning och alla anläggningsdelar ovanför dessa samt hängrännor och stuprör på hus 1-110, förutom sådana anläggningsdelar som den enskilde husägaren har utfört eller låtit utföra.
- Stegar och säkerhetsanordningar på fasad och yttertak.
- Yttertakspanel och takbeläggning på garage.
- Elanläggning i garage, förutom sådana anläggningsdelar som den enskilde husägaren har utfört eller låtit utföra inkl. eventuell laddbox för laddning av fordon. Elanläggning får endast installeras av behörig elektriker.
- Gemensamhetsanläggning för hushållssopor.
- Gemensamma lekplatser med utrustning.
- Vinterunderhåll på tomt nr 111.
- Inkommande varm- och kallvatten, el, värme samt utgående avlopp i kryppgrunden.
- Utrustningar för individuell mätning av värme, varm- och kallvatten.
-

- Den enskilde husägaren ansvarar för följande underhåll:
- På bostadshuset med tillhörande tomt: dränering, spaljéer och fasader (inkl. fönster, dörrar och veranda).
- Hela boden.
- Garage; fasader, dörrar, ev. beläggning i garage, ev. fel på elanläggning i garage på grund av ingrepp, överbelastning eller skadegörelse.
Underhållet av det disponerade garaget omfattar mögeltvätt av garageport och fasad-beklädnad, målning av fasaden samt utbyte av skadade och rötskadade brädor.
Garageporten skall smörjas regelbundet och farliga och skadade portar repareras eller bytas ut.
I det fall medlemmen inte underhåller det garage som han får använda äger föreningen rätt att återta nyttjanderätten till garaget.
- Årligt underhåll/rengöring av rensil på stuprör på tomterna 1-110.

Underhåll av gräs- och planteringsytor på tomt nr. 111 (s.k. sommarunderhåll) delegeras till grupper av husägare alternativt enskilda husägare mot arvode eller får upphandlas av entreprenör vid behov. ~~efter beslut av föreningsstämman.~~

Husägare är ansvariga för att ha en väl fungerande reglerutrustning ansluten till föreningens värmesystem. Husägare är skyldiga att lämna tillträde till fastigheten för felsökning och underhåll av föreningens vatten-, värme- och avloppssystem såsom anges i servitutet.

Om husägaren ansluter blandarkranar, bubbelbadkar eller liknande utrustningar till föreningens varm- och kallvattenledningar krävs att dessa är så konstruerade och underhållna så att inte kallvatten kan flöda över i varmvattenledningen. Kostnader för felsökning och åtgärd av varmvattenproblem som kan härledas till en ~~felaktig~~ ej fungerande installation kan komma att debiteras husägaren.

Husägare är skyldig att meddela styrelsen om läckande utrustning i den egna fastigheten.

Följdfel i enskild fastighet till okända eller akuta fel i det som är föreningens ansvar svarar fastighetsägaren för. Om felet dock beror på försummelse från föreningens sida svarar föreningen för följdfelet.

Om felanmälan på något som föreningen ansvarar för visas bero på något som den enskilde husägaren ansvarar för så kan kostnader för felsökning debiteras husägaren.

Vad ovan sagts skall icke leda till inskränkning i den underhållsskyldighet som kan åvila annan.

§3 Föreningen ska ha och förvalta en plan för underhåll och förnyelse av medlemmarnas gemensamma anläggningstillgångar. Föreningen ska fondera medel för att kunna genomföra planen.

§4 Ägare av tomt och innehavare av tomträtter till tomterna nr. 1-110 i kvarteret Skrytetorp är medlemmar i Föreningen. Innehas tomt eller tomträtt av två eller flera gemensamt skall endast den av dem, varom delägarna enas, vara medlem i föreningen.

Medlem har skyldighet att till styrelsen anmäla försäljning av fastigheten och avflyttning med angivande av exakt datum för försäljningen.

§5 Varje medlem deltar i föreningen med en andel för varje av medlemmen företrädd tomt och tomträtt.

En insats på 13000:- per andel erläggs genom att ny medlem övertar avgående medlems insats i samband med överlåtelse av tomträtt eller friköpt tomt.

§6 Medlem skall för varje innehavd andel i föreningen erlägga avgifter motsvarande de med föreningens verksamhet förbundna kostnader. Avgifternas storlek ska även anpassas till föreningens behov av fondering för framtida underhåll enligt underhållsplan. Styrelsen ändrar vid behov medlemsavgiften vid årsskifte med hänsyn till budgeterade behov och av föreningsstämma beslutat avgiftstak. Medlemsavgiften storlek bekräftas av föreningsstämman som även beslutar om nytt tak för nästkommande års medlemsavgift. Avgiftsändringar utöver dessa fastställs av föreningsstämma på grundval av ett av styrelsen framlagt budgetförslag, dock högst 1,2 prisbasbelopp per andel och år.

Extra utdebitering kan i undantagsfall göras för oväntade utgifter efter medlemsbeslut vid extra eller ordinarie stämma.

Medlemsavgiften betalas kvartalsvis eller månadsvis i förväg och ska vara föreningen tillhanda senast den sista bankdagen i varje kvartal/månad. Föreningen får i händelse av att medlem ej betalar sin månatliga avgift, ta ut en påminnelseavgift motsvarande 5% av medlemsavgiften. Föreningen ska också debitera berörd medlem de extra kostnader som uppstår i syfte att driva in betalning utav avgiften.

Om avgift ej betalas, trots att föreningen vidtagit alla till buds stående åtgärder inklusive inkasso och anmälan till Kronofogden, får extraordinära åtgärder vidtas gentemot den aktuella medlemmen ex. avstängning av vatten till fastigheten.

§7 Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

§8 Styrelsen skall bestå av 3 till 5 ledamöter och 2 till 3 suppleanter. Det exakta antalet ledamöter och suppleanter för varje mandatperiod bestäms av medlemmarna vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelseledamöter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma ena året intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet (2 år), dock att mandattiden skall så bestämmas, att årligen avgår halva antalet ledamöter, eller vid udda antal det antal ledamöter som är närmast lägre och andra året det som är närmast högre än hälften.

Styrelsesuppleanter väljes på ordinarie föreningsstämma för tiden tills nästa ordinarie föreningsstämma (1 år).

Bland styrelseledamöterna väljs vid föreningsstämma ordförande och kassör, i övrigt konstituerar sig styrelsen själv.

Valbara till styrelseledamot och styrelsesuppleant är:

- ◆ Medlem i Ekf Skrytetorp
- ◆ Medlems maka, make
- ◆ Annan myndig delägare

Endast en person per tomträtt/fastighet kan vara styrelseledamot eller suppleant under en och samma tidsperiod mellan föreningsstämmor. Denne ska vara bosatt i Skrytetorp.-

Samtliga ledamöter och suppleanter skall kallas till styrelsemötena.

Styrelsemötesprotokollen skall distribueras till varje medlem och inom rimlig tid.

- §9 Styrelsen eller de, som äger rätt att teckna föreningens firma, äger rätt att belasta föreningens tomträtt (nr 111) med penninginteckningar.
- §10 Föreningens räkenskaper och förvaltning skall årligen granskas av två revisorer, vilka väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden t.o.m. nästkommande ordinarie stämma (1 år). Samtidigt väljs för samma tid två revisorssuppleanter.

Revisor och revisorssuppleant skall vara ojäviga och kan ej representera samma tomträtt/fastighet som en annan revisor, revisorssuppleant, styrelseledamot eller styrelsesuppleant under en och samma tidsperiod mellan ordinarie föreningsstämmor.

- §11 Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår, dvs 1/1 till 31/12.

- §12 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen under april månad.

Medlem kan vid föreningsstämma företrädas av annan medlem eller annan myndig person i medlemmens hushåll som medlemmen därvid utser medelst underskriven fullmakt.

Kallelse till stämma, protokoll samt andra meddelanden till medlemmarna skall ske genom e-post, alternativt genom brev som tillställs dem med allmänna posten eller med bud. Kallelse till ordinarie eller extra föreningsstämma skall verkställas minst 14 dagar före stämman.

Närvaro- och yttranderätt på stämma har ägare samt personer mantalsskrivna inom föreningen (Skrytetorp 1-110).

Till föreningsstämma kan även kallas representant för Exploateringskontoret, Stockholms kommun.

Utomstående personer får delta i stämman om samtliga närvarande röstberättigade medlemmar godkänner detta.

- §13 Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Fastställande av röstlängd.
2. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning.
3. Val av ordförande.
4. Val av protokollförare.
5. Val av två justerare, tillika rösträknare.
6. Fastställande av dagordning.
7. Styrelsens redovisningshandlingar för det gångna räkenskapsåret.
8. Revisorernas berättelse.
9. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
11. Beslut i anledning av föreningens resultat.
12. Bestämmande av ersättning till styrelseledamöterna, revisorerna och övriga arvoderade arbetsuppgifter i form av en klumpsumma. Styrelsen fördelar själv denna ersättning i enlighet med berördas arbetsinsatser och ansvarsområden.
13. Fastställande av budget och bekräftelse av medlemsavgiften storlek för det påbörjade verksamhetsåret.

14. Bestämmande av tak för nästkommande års medlemsavgift.
15. Bestämmande av antal styrelseledamöter och suppleanter enligt § 8.
16. Val av
 - ordförande (om mandatperioden utgått).
 - kassör (om mandatperioden utgått).
 - övriga styrelseledamöter jämte suppleanter.
17. Val av revisorer jämte suppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Övriga val.
20. Behandling av övriga anmälda ärenden.

Personer som valberedningen avser att föreslå till uppdrag skall alltid presenteras med namn och adress tillsammans med kallelsen till ordinarie eller extra föreningsstämma när så är möjligt.

Revisorn ska i revisionsberättelsen uttala sig om ~~att~~ huruvida medlemsförteckningen har skötts på ett korrekt och fullständigt sätt. I annat fall ska revisorn anmärka om detta i revisionsberättelsen.

Vid extra föreningsstämma skall inga andra ärenden behandlas än de som angivits i kallelsen.

- §14 Motioner till ordinarie föreningsstämma skall inlämnas till styrelsen senast den 28/2.
- §15 Eventuellt överskott på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond. Över fondens användning beslutar föreningsstämma.
- §16 Stadgeändringar kräver godkännande av samtliga på stämman närvarande röstberättigade. Om inte samtliga närvarande röstberättigade godkänner ändringarna men en majoritet röstar för godkännande krävs en andra stämma med tre fjärdedelars majoritet för att stadgeändringarna ska godkännas.

Om stadgeändringarna medför höjda insatser eller avgifter till föreningen krävs ~~det~~ alltid godkännande på två stämmor varav med minst tre fjärdedelars majoritet på den senare.
- §17 Om föreningen upplöses skall dess behållna tillgångar fördelas lika mellan föreningens dåvarande medlemmar efter deras andelar.
- §18 Med hänsyn till innehållet i tomträttsavtal med Stockholms kommun skall ändringar i stadgarna godkännas av Exploateringskontoret, Avdelningen för Mark och värdering, Stockholm.
- §19 I allt som ovan stadgats avseende tomträtt gäller även friköpt tomt.
- §20 I allt varom här ovan ej stadgats gäller lagen om ekonomiska föreningar.