

# STADGAR

---

## BRF Hornsgatan/Hornsbruksgatan

FÖRSLAG

## Innehåll

1	Omfattning .....	4
2	Föreningen .....	4
1 §	Föreningens firma .....	4
2 §	Styrelsens säte .....	4
3 §	Föreningens ändamål .....	4
4 §	Räkenskapsår .....	4
5 §	Upplösning, likvidation.....	4
3	Medlemskap och upplåtelse .....	5
6 §	Medlemskap .....	5
7 §	Medlemsskapsprövning .....	5
4	Insatser och avgifter .....	5
8 §	Insats, årsavgift och upplåtelseavgift .....	5
9 §	Överlåtelse- och pantsättningsavgift .....	5
10 §	Avgift för andrahandsupplåtelse .....	6
11 §	Övriga avgifter .....	6
12 §	Dröjsmål med betalning .....	6
5	Ekonomi .....	6
13 §	Framtida underhåll .....	6
14 §	Yttre fond .....	6
15 §	Över- och underskott .....	6
16 §	Vinst .....	7
6	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter .....	7
17 §	Bostadsrättshavarens ansvar .....	7
18 §	Förändring i form av tillbyggnad, ombyggnad .....	7
19 §	Renhållning balkong, terrass och uteplats .....	7
20 §	Sundhet, ordning och gott skick .....	7
21 §	Andrahandsuthyrning .....	8
22 §	Styrelsens sammansättning .....	8
23 §	Konstituering, beslutsförhet och röstning .....	8
24 §	Beslut i vissa frågor .....	8
25 §	Årsredovisning och protokoll .....	8
26 §	Firmateckning .....	9
27 §	Revisorernas sammansättning .....	9
28 §	Revisionsberättelse .....	9
29 §	Valberedning .....	9

7	Föreningsstämma .....	9
30 §	Föreningsstämma .....	9
31 §	Motioner.....	9
32 §	Kallelse .....	9
33 §	Dagordning .....	9
34 §	Meddelanden.....	10

FÖRSLAG

## 1 Omfattning

För regler som inte omfattas i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen (1991:614) (BRL), Lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) (populärt kallad föreningslagen), Rättelagen (1975:635) samt övrig lagstiftning. Andelstalen för beräkning av årsavgift m.m. är definierade i föreningens ekonomiska plan.

Bostadsrättslagen 9 Kap 5 § definierar vad bostadsrättsföreningens stadgar minst ska innehålla. Lagarna ger dock en viss flexibilitet där stadgarna kan eller i vissa fall måste detaljeras. I andra fall är lagen entydig. Föreningen kan dessutom lägga till egna paragrafer. Bostadsrättsföreningars stadgar kan se ut på många olika sätt. Praxis varierar mellan olika stadgar, men t.ex. Bolagsverket och Fastighetsägarna har mallar som baserar sig på lagen, men även innehåller andra vanligt förekommande paragrafer.

Bostadsrättslagen omfattar ca 20 sidor text och innehåller många intressanta kapitel som det inte finns någon anledning att kopiera i dessa stadgar. Detsamma gäller föreningslagen, som är mer omfattande, men inte påverkar stadgeskrivningen i lika stor utsträckning. Exempel på intressanta paragrafer är:

- Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter: BRL 7 kap.
- Stadgeändring: BRL 9 kap. 23 § och Föreningslagen 7 kap 14 §
- Skäl för extra stämma: Föreningslagen 7 kap 4 § och 5 §

När det gäller prisbasbelopp som föreningen tillämpar så hänvisas till Socialförsäkringsbalk (2010:110) 2 Kap. 6 § och 7 §.

I dessa stadgar har vi i mesta möjliga mån undvikit att upprepa paragrafer som finns i lagen eller föreningens ordningsregler.

## 2 Föreningen

### 1 § Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hornsgatan/Hornsbruksgatan.

### 2 § Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### 3 § Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

### 4 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 5 § Upplösning, likvidation

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

### **3 Medlemskap och upplåtelse**

Medlemsrätt i föreningen enligt föreningens ändamål kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **6 § Medlemskap**

En ny innehavare får nyttja bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Den som avser att förvärva en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen skriftligen. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling underskriven av både köpare och säljare. Den skall dessutom innehålla uppgift om den bostadsrätt som överlåtelsen avser samt pris. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning. Se 8 kap bostadsrättslagen

#### **7 § Medlemsskapsprövning**

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt till bostadslägenhet kommer vägras medlemskap.

### **4 Insatser och avgifter**

#### **8 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**

Insats, årsavgift, och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Upplåtelseavgift är en avgift som föreningen tar ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, kallvatten, varmvatten, renhållning, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni kan erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

#### **9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp, som gällde vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas normalt av förvärvaren men både överlåtaren och förvärvaren av bostadsrätten ansvarar för att avgiften blir betald. Överlåtelseavgift tas även ut vid upplåtelse. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skalla betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

### **10 § Avgift för andrahandsupplåtelse**

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % per år av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

### **11 § Övriga avgifter**

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

### **12 § Dröjsmål med betalning**

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## **5 Ekonomi**

### **13 § Framtida underhåll**

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.
3. genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.
4. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
5. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

### **14 § Yttre fond**

Bostadsrättsföreningen ska ha en fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

### **15 § Över- och underskott**

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## **16 § Vinst**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

## **6 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

### **17 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av lägenhetens:

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar eller svagströmsledningar
  - I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning
  - I fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast från lägenhetens undercentral (proppskåp)
- Inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster inklusive låsanordningar och inoljning.
  - Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- Informationsledningar (telefon, kabel-TV, data m.m.) från avlämning- eller anslutningspunkt i lägenheten och tillhörande uttag
- Vitvaror inklusive ledningar och anslutningskopplingar
- Brandvarnare, ventilationsfilter i fönster, kranar, armatur, golvbrunn och vattenlås
- Alla åtgärder och installationer som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare

### **18 § Förändring i form av tillbyggnad, ombyggnad**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Detta innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, ventilation, värme, gas eller vatten. Anordningar på utsidan av fastigheten får enbart monteras efter styrelsens skriftliga godkännande. Detta innefattar bland annat parabol, belysning och markiser. Vid eventuellt underhåll av fastigheten eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att demontera dessa.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt och erforderliga myndighetstillstånd ska ha erhållits.

### **19 § Renhållning balkong, terrass och uteplats**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

### **20 § Sundhet, ordning och gott skick**

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom fastigheten samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada, enligt BRL 7 kap 12§.

## **21 § Andrahandsuthyrning**

Föreningen vill ha aktiva och engagerade medlemmar som bor i och bidrar till att ta hand om fastigheten. En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Styrelsen kan bevilja andrahandsuthyrning för ett år i taget under maximalt tre år.

## **22 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst fem (5) och högst åtta (8) ledamöter med högst två (2) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehus och är bosatt i föreningens hus.

En styrelsemedlem bör sitta som längst 5 år per utnämningssperiod. Styrelsens medlemmar bör bytas ut överlappande så att kunskap bevaras i styrelsen.

## **23 § Konstituering, beslutsförhet och röstning**

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om beslutet.

## **24 § Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

## **25 § Årsredovisning och protokoll**



Styrelsens sammanträden ska protokollföras och justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är enbart tillgängliga för ledamöter, suppleanter och revisorer.

Styrelsen ska senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna tillhandahålla en årsredovisning. Årsredovisningen ska redovisa styrelsens förvaltning av föreningens angelägenheter och ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning. Senast en vecka före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen göra årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

## **26 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas - förutom av hela styrelsen - av minst två styrelseledamöter i förening.

## **27 § Revisorernas sammansättning**

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

## **28 § Revisionsberättelse**

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

## **29 § Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedningen utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att till föreningsstämman lämna förslag på ledamöter till styrelsen. Antalet ledamöter i valberedningen ska vara minst två.

# **7 Föreningsstämma**

## **30 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast den 30 juni.

## **31 § Motioner**

Medlem som önskar få ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta senast 1 månad före beslutat datum för årsstämma eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

## **32 § Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen.

## **33 § Dagordning**

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 justerare och tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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 för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

### **34 § Meddelanden**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom epost eller utdelning.