

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## FINNSTA GÅRD

### Stadgar

#### **Föreningens firma, ändamål och säte**

##### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Finnsta Gård

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen skall ha sitt säte i Upplands-Bro.

#### **Inträde i föreningen och medlemskap**

##### § 2

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid denna prövning skall styrelsen iaktta de villkor som anges i dessa stadgar samt bestämmelserna i 2 kap. bostadsrättslagen.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen kan härvid komma att begära kreditupplysning och/eller referenser avseende sökanden.

##### § 3

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätten till en bostadslägenhet.

Utan hinder av vad som ovan sagts får en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

#### § 4

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren får inte inträde i föreningen vägras.

Den som förvärvat en andel av en bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

#### § 5

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen ej iakttas får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

### **Avgifter**

#### § 6

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i § 7 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen och skall godkännas av föreningsstämma. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning, yta eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Beslut om ändring av andelsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm. Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

#### § 7

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

### **Avsättningar och användning av årsvinst**

#### § 8

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. För det fall styrelsen underlåter att upprätta underhållsplan eller att underhållsplan av annan orsak inte kunnat upprättas skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

### **Styrelse och revisor**

#### § 9

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt minst en och högst två suppleanter. Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie stämma för en tid om två år för ordinarie ledamöter och ett år för suppleanter. Omval kan ske. Vid val av ordinarie ledamöter och suppleanter får ej mer än en person från samma hushåll ingå i styrelsen.

#### § 10

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder. I det fall minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### § 11

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två från styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

### § 12

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark, samt avyttrande av fast egendom, skall alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny- till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras skall samtycke från medlem inhämtas. Styrelsen och/eller dess firmatecknare får dock utan stämmans bemyndigande inteckna och belåna den fasta egendomen.

### § 13

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### § 14

Styrelsen åligger:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att minst en gång vartannat år, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- att minst en månad innan föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna en kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

### § 15

En revisor och en suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

### § 16

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 september – 31 augusti.

## Valberedning

### § 17

Vid ordinarie föreningsstämma bör valberedning utses för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till val av styrelse.

## Föreningsstämma

### § 18

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före februari månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen till samtliga medlemmar genom utdelning. Dessutom kan kallelsen anslås på lämplig plats inom föreningens hus, genom elektronisk distribution eller publiceras på hemsida. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. I kallelsen skall även valberedningens föreslagna styrelsekandidater samt inlämnade motioner bifogas. Medlem som inte bor i föreningens hus skall skriftligen kallas under uppgiven eller på annat sätt för styrelsen känd adress. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

### § 19

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

### § 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b Val av ordförande för stämman
- c Anmälan av protokollförare
- d Val av två justerare tillika rösträknare
- e Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f Godkännande av dagordningen
- g Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h Föredragning av revisionsberättelsen
- i Fastställande av resultat- och balansräkningen
- j Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- k Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- l Fråga om arvoden

- m Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- n Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o Val av revisor och revisorsuppleant
- p Val av valberedning
- q Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden angivna i kallelsen

På extra föreningsstämma skall utöver punkt a-f endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angivits i kallelsen.

## § 21

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- Att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
- Att stämmans beslut skall föras in i protokollet
- Att resultatet av eventuella omröstningar skall anges i protokollet

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Protokollet skall förvaras betryggande.

## § 22

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

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Vid föreningsstämma för beslut om förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap 19 § bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats, företräda tio andra medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Ombud och biträde för fysisk person får vara:

- Annan medlem
- Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- God man

Ombud/biträde skall vara myndig.

Är medlemmen juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i frågor som gäller:

- Talan mot sig själv
- Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen

- Talan eller befrielse som avses i ovanstående punkter beträffande annan om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

Röstning sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten omröstning skall detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614)

### **Bostadsrättshavarens/föreningens rättigheter och skyldigheter**

#### **§ 23**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick. Till detta räknas också mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Reparation på grund av brand, vattenledningsskada eller ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll, gästar denne eller som denne inrymt i lägenheten eller som är där för att utföra arbete för dennes räkning.

Brandskada som annan än bostadsrättshavaren vållat endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

### **Bostadsrättshavarens/föreningens ansvar fördelas enligt bilaga märkt "Ansvarsfördelning"**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Föreningen kan efter beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ansvarar för. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

#### **§ 24**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

## § 25

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Denne skall rätta sig efter de regler som föreningen i överensstämmelse med ortens bestämmelser meddelar.

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

## § 26

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

## § 27

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte:

- Om en bostadsrätt förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen
- Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall genast underrättas om en sådan upplåtelse

Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostad får upplåta lägenheten i andra hand om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

## § 28

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## § 29

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen .

## § 30

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1 Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen



- 2 Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- 3 Om lägenheten används i strid med § 28 och § 29
- 4 Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset
- 5 Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som i § 25 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt § 23 åligger bostadsrättshavare
- 6 Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 26 och inte kan lämna giltig ursäkt för detta
- 7 Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres
- 8 Om lägenheten till helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brotligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

Uppsägning får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Undantaget dock punkt fyra och åtta där styrelsen har rätt att förklara bostadsrätten omedelbart förverkad.

För punkt två gäller att uppsägning ej får ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får denna beviljad.

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

### **Övriga bestämmelser**

#### **§ 31**

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i § 18 andra stycket.

#### **§ 32**

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap § 29 bostadsrättslagen (1999:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

## § 33

Utöver dessa stadgar gäller vad som stadgas i bostadsrättslagen, andra tillämpliga lagar samt, om sådana finns, ordningsregler utgivna av föreningen .

## § 34

Föreningens stadgar kan ändras vid en stämma om samtliga röstberättigade medlemmar i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats på två på varandra följande stämmor och minst hälften av de röstberättigade, som närvarar vid den första stämman, respektive två tredjedelar vid den andra stämman, gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan i vissa fall föreskriva högre majoritetskrav.

De första stadgarna har antagits vid extra föreningsstämma 14/10 2003.

Stadgeändring registrerad 20060224, 20150216