

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Famnen 3

Fastställda vid föreningsstämma 2020-05-19

Föreningens firma och ändamål

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Famnen 3.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning, samt lokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

3 § Styrelsen ska ha sitt säte i Bromma, Stockholms kommun.

Ordinarie föreningsstämma

4 § Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 1 april.

Räkenskapsår

5 § Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

Medlemskap

6 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

7 § Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge densamme innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen.

8 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

Avgifter

9 § Avgifter

Insats och årsavgift

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift (uppdelad efter andelstalen i en driftsdel och en skulddel). Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrätterna i förhållande till andelstalen. Varje bostadsrätt har två andelstal, ett driftsandelstal och ett skuldandelstal.

Styrelsen kan besluta att i driftsdelen av årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och/eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, 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.

Driftsandelstal

Driftsandelstal fastställs utifrån insatserna som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående driftskostnader och avsättningar till fonder i enlighet med 9 §. Samtliga kostnader som inte är att hänföra till skuldandelstal enligt nedan ingår i driftsdelen och fördelas utifrån driftsandelstal. Intäkter som inkommer via årsavgiftens skuldandelstal ska hänföras skulddelen och alla andra intäkter ska hänföras driftsdelen.

Överskott i driftsdelen får inte användas till amortering av skuld. Driftsandelstal ligger till grund för beräkning och omräkning av skuldandelstal med hänsyn till frivilligt kapitaltillskott.

Skuldandelstal

Skuldandelstal fastställs som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående räntekostnader och amorteringar. Skuldandelstalen avvägs så att de i förhållande till bostadsrätternas frivilliga kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på bostadsrätterna av föreningens skuld.

Skuldandelstalen förändras om frivilligt kapitaltillskott görs för bostadsrätt. Skuldandelstalen förändras också om föreningen tar upp nya lån, detta eftersom samtliga bostadsrättshavare får en

andel av nya lån i förhållande till driftsandelstalen.

Frivilligt kapitaltillskott

Frivilligt kapitaltillskott kan ske efter beslut av styrelsen i samband med omsättning av lån eller efter nyupplåning.

Frivilligt kapitaltillskott får då göras med de belopp styrelsen beslutar dock lägst med 100 000 kronor eller det mindre belopp som utgör bostadsrätts aktuella andel av föreningens skuld. Omräkning av skuldandelstalen ska då utföras i förhållande till gjorda frivilliga kapitaltillskott. Omräkning av skuldandelstalen medför inte rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna.

Övriga avgifter och betalning av avgifter

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättsinnehavaren (säljaren) med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren (köparen).

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

Avgifter ska betalas genom bankgiro.

Avsättningar och användning av årsvinst

10§ Avsättning för fastighetsunderhåll ska göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvarande minst 0,6 % av förvärvskostnaden för huset.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

11 § Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma, ordinarie ledamöter väljs på 2 år, varav 2 väljs på jämna år, övriga väljs på udda år, suppleanter väljs för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits.

12 § Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

13 § Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga Ordföranden och/eller Kassören att var för sig företräda föreningen och teckna dess firma.

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

15 § Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

16 § Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska 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 årligen, innan redovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning om personuppgifter.

Förteckningen ska innehålla:

Lägenhetsbeteckning

Yta

Andelstal
Driftsandelstal
Kapitalandelstal
Ägare (Namn, Personnummer, E-post, telefon, ägarandel)
Datum för förvärv
Förvärvspris
Datum för medlems inträde och utträde i föreningen
Datum för försäljning
Försäljningspris

Revision

17 § En revisor och en revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa stämma hållits.

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

18 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av 4 §. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en fjärdedel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor inom fastigheten ska skriftligen kallas under Uppgifven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utföras senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

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

20 § På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Val av ordförande vid stämman.
- b) Anmälan av ordförandens val av protokollförare vid stämman.
- c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt godkännande av listan samt röstlängd.

- d) Val av justeringsman.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g) Föredragning av revisorernas berättelse.
- h) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- k) Fråga om arvoden.
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av revisor och revisorssuppleant.
- n) Val av valberedning
- o) övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

21 § Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgängligt för medlemmarna.

22 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

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 får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ombud ska visa skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning.

De fall - bland annat i fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap: 16, 19 och 23 § i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

23 § Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med

upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

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

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

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 arvskifte 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 inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

25 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens maka får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sambor enligt Sambolagen (2003:376).

26 § 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 tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

27 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

28 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

29 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse,
2. vårdslöshet eller försummelse av:
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten,
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utfört arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Tillstånd ska lämnas om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

31 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem han svarar för enligt 28 § tredje stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och, om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till dess art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

32 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

33 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

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

34 § 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.

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

36 § 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/henne 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 33 eller 34 §,

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

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres eller

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt första stycket punkt 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 30 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket punkt 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 32 §.

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

Övriga bestämmelser

37 § Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna enligt

följande:

1. Samtliga gjorda frivilliga kapitaltillskott återbetalas till bostadsrättsinnehavarna.
2. Därefter fördelas behållna tillgångar i förhållande till insatserna.

Om uppkommet överskott inte täcker samtliga gjorda frivilliga kapitaltillskott (enligt punkt 1) fördelas överskottet proportionerligt mellan bostadsrättshavarna i förhållande till gjorda frivilliga kapitaltillskott.

38 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Dessa stadgar antogs på föreningsstämma 2020-05-19.