

# STADGAR FÖR BRF MIDAS 5

## 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsförening Midas 5

## 2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## 3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm

## 4 §

### Medlemskap

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52 § bostadsrättslagen.

## 5 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

## 6 §

### Avgifter

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändringen av grundavgiften skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i 7 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund. Styrelsen kan även besluta att föreningens utgifter för skatter och statliga eller kommunala avgifter fördelas i enlighet med de beräkningsgrund som använts vid uttaxeringen av desamma.

Upplåtelseavgift samt ersättning för skador som konstaterats vid besiktning av lägenhet i samband med överlåtelse av bostadsrätt kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Den hiss som är belägen inom lägenhet 201 tillhör lägenhetens inre, varför bostadsrätt 201 står för samtliga kostnader av vad slag det vara må för denna hiss såsom t.ex. drift, underhåll, reparation, nyanskaffning, besiktning mm.

I det fall kostnaderna uppkommer för Midas för den hiss som är belägen inom lägenhet 201, skall samtliga kostnader av vad slag det vara må i sin helhet betalas av bostadsrätt 201.

Bostadsrätt 201 står ej för någon del avseende kostnader för övriga hissar. Kostnaderna för övriga hissar fördelas på bostadsbostadsrätterna i förhållande till bostadsbostadsrätternas insatser.

## 7 §

### Avsättningar och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast fr o m det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,2 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

## 8 §

### Styrelse och revisorer

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 3 suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits

## 9 §

### Styrelsen konstituerar sig själva

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

## 10 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i föreningen med annan person som styrelsen därtill utsätt.

## 11 §

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

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

## 12 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

## 13 §

### Styrelsen åligger:

*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 faställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret;

*att* minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

*att* minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

*att* senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillsätta medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## 14 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

### Revisorn åligger:

*att* verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

*att* senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## 15 §

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämman och andra meddelande till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämman skall ange det ärendet, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor i fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress

Anslag skall uppsättas och de skriftliga kallelsorna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

## 16 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

## 17 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Val av justeringsmän
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- f) Föredragning av revisorns berättelse
- g) Fastställande av balansräkningen
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- j) Fråga om arvoden
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisor och suppleant
- m) Övriga anmälda ärenden

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämma utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

## 18 §

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

## 19 §

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

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordförande.

De fall – bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60-62 §§ i bostadsrättslagen.

#### 20 §

##### Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari- 31 december.

#### 21 §

##### Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

#### 22 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätt endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

#### 23 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

#### 24 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

#### 25 §

Överlåtelse av bostadsrätten skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

## 26 §

### Avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen på den fardag för avträdnad av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

## 27 §

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak, som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer, eller av den anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Hiss inom lägenhet 201 utgör lägenhetens inre, varför bostadsrättshavare till bostadsrätt 201 svarar för allt avseende denna hiss såsom exempelvis drift, underhåll, reparation, nyanskaffning, besiktning, säkerhetsfrågor m.m.

## 28 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

## 29 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 27 § tredje stycket.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

## 30 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

### 31 §

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

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

### 32 §

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återropa avvikelse som av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

### 33 §

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

### 34 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 32 och 33 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenhet upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyra sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 29 § skall iakttas vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med 30 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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 underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### 35 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

### 36 §

I allt varom ej här ovan stadgas gäller lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt.