

## Stadgar för Brf Folkungaträdet 5

### **Firma och ändamål**

#### **§ 1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Folkungaträdet 5.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

### **Medlemskap**

#### **§ 2**

Inträde i föreningen kan beviljas den som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadsrättslägenhet i föreningen ska beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende personer.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.

#### **§ 3**

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta person som medlem.

Fysisk person som förvärvat en bostadsrätt har rätt att bli medlem endast om personen själv avser att bebo lägenheten. Undantag kan göras om personen som avser bebo lägenheten är delägare i bostadsrätten men detta förutsätter att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet.

Lägenheten får inte användas för annat ändamål än permanent boende, dvs. inte som övernattningslägenhet.

#### **§ 4**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Medlemskap i föreningen ska sökas skriftligen enligt föreningens anvisningar.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

### **Avgifter**

#### **§ 5**

Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal i den ekonomiska planen kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan efter beslut av föreningsstämma beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavare uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av basbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavare uttagas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift från medlemmar som hyr ut sin lägenhet i andra hand. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 procent årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts lägenheten under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

## **Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter**

### **§ 6**

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong eller terrass åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller henne eller av annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans eller hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavare själv inte vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon bort iaktta.

Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### **§ 7**

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

### **§ 8**

Bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen och gällande andrahandsavtal ska bifogas. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse ska

begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Beslut om förlängd andrahandsuthyrning ska prövas av styrelsen årligen.

Bostadsrättshavare har rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand om han eller hon under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen samt att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens samtycke till upplåtelse i andra hand krävs inte om bostadsrättshavare är juridisk person och upplåtelse sker till ägare av denne eller anställd i den juridiska personen eller närstående personer till dessa. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen varvid ska angivas till vem upplåtelsen skett.

## **Styrelse**

### **§ 9**

Styrelsen ska verka för föreningens bästa.

Styrelsen består av lägst fyra och högst sex ledamöter samt högst sex suppleanter. För suppleanter fastställs den turordning efter vilken de ska ersätta ordinarie ledamot, såvida inte föreningsstämman beslutar att personlig suppleant ska utses.

De av föreningsstämman utsedda ledamöterna och suppleanterna utses för två år i taget.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavare varaktigt sammanboende person.

### **§ 10**

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv om föreningsstämman endast utsett dess ledamöter och suppleanter.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 2 andra stycket samt § 3 andra stycket, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter.

**§ 11**

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

***Räkenskapsår***

**§ 12**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

***Revisorer***

**§ 13**

Föreningen ska ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med högst två revisorssuppleanter

Revisor och i förekommande fall revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

**§ 14**

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

***Föreningsstämma***

**§ 15**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast 31 maj.

## § 16

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 31 mars.

## § 17

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Beslut om närvarorätt vid stämman
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av justerare tillika rösträknare som jämte ordföranden ska justera protokollet.
6. Fastställande av röstlängd.
7. Godkännande av dagordning
8. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
9. Styrelsens årsredovisning.
10. Revisorernas berättelse.
11. Fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Arvode åt styrelse och revisorer.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och suppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt stadgans § 16.
19. Stämmans avslutande.

## § 18

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 17 punkt 1–7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## § 19

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

## **§ 20**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombudet ska förete fullmakt i original och får företräda endast en medlem.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

## **Fonder**

### **§ 21**

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

## **Upplösning och likvidation**

### **§ 22**

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

## **Övrigt**

### **§ 23**

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614).