

BRF Dagakarlen 20

Stadgar beslutade vid extra föreningsstämma den 21 november 2019

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Dagakarlen 20.

§ 2 Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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.

§ 3 Medlemskap

Frågan om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Endast fysiska personer får vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Endast personer som till styrelsen skriftligen bekräftat att de tagit del av de bestämmelser som anges i dessa stadgar får vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

§ 4 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 5 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten, tv, bredband och telefoni kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

§ 6 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd, uthyrning under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

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

§ 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter med lägst en (1) och högst tre (3) styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen är beslutsför, om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig, ska de som röstar för beslutet dock utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

Styrelsen företräder föreningen och tecknar dess firma. Styrelsen kan bemyndiga tre styrelseledamöter att två i förening teckna föreningens firma.

§ 8 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en (1) till två (2) revisorer med en (1) till två (2) revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex (6) månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 12 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid sitt användande av lägenheten iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller för annan medlem.

Bostadsrättshavaren ska följa de ordningsföreskrifter som styrelsen från tid till annan beslutar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att noga se till att dennes åligganden mot föreningen även iakttas av dem för vilka bostadsrättshavaren ansvarar.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg om inte detta tillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, efter föregående skriftlig anmälan, i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus, samt varje år besiktiga föreningens egendom. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

§17 Föreningens vinst

Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 18 Upplösning av föreningen

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

§ 19 Självförvaltning

Föreningen ska vara självförvaltande vilket innebär att ekonomisk och teknisk förvaltning ska utföras av medlemmarna i själva, med undantag för åtgärder som kräver extern kompetens. Arbetet med självförvaltningen ska fördelas mellan medlemmarna så att fördelningen i möjligaste mån är jämn och rättvis.

§ 20 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen, efter föregående skriftlig anmälan, ger sitt samtycke. Samtycke krävs för varje sådan upplåtelse oavsett hur kort tid den avser. Styrelsen ska ge sitt samtycke om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. I andra fall ska samtycke inte lämnas. Tillståndet ska begränsas till viss tid, och kan förenas med villkor.

§ 21 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar. Styrelsen har möjlighet att utfärda ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.
