

Stadgar

för bostadsrättsföreningen Aspvirket 1

2009 06 25

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Aspvirket nr 1.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter eller mark som ligger i anslutning till föreningens hus under nyttjanderätt för obegränsad framtid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Medlemskap

§ 5

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Avgifter

§ 6

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för betalning av föreningens utgifter, samt för de i § 7 angivna avsättningarna.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke-medlemmar, så som hyra av parkeringsplats eller av extra förrådsutrymme, bestämmes särskilda avgifter av styrelsen.

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

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 7

Avsättning för föreningen åvilande yttre underhållsskyldighetskall göras årligen till underhållsfond, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det föreningen förvärvat fastigheten.

Avsättning till underhållsfond skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,30 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Under året uppkommet överskott kan, efter beslut av föreningsstämman, delas ut till medlemmarna och skall då fördelas medlemmarna i förhållande till insatserna.

Styrelse och revisorer

§ 8

Styrelsen svarar för förvaltningen av föreningens angelägenheter och för dess organisation.

§ 9

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter samt minst två och högst fem suppleanter, vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när vid sammanträdet de närvarandes antal överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig, och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet, när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 11

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 12

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

§ 13

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

§ 14

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),

upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

till bostadsrättshavarna lämna uppgift om bostadsrättens förmögensvärde inför deklarationen,

minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en och högst två revisorer och minst en och högst två revisorssuppleanter.

§ 16

Revisor skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämma och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisor skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma

§ 17

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

§ 18

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

Extra stämma hålles då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas, då revisor 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 föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas senast två veckor före stämman.

§ 19

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av protokollförare vid stämman.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga huruvida kallelse till stämman behöri gen skett.
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden, rese- och traktamentsersättningar till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter för nästkommande verksamhetsår.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Fråga om tillsättande av valberedning.
17. Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
18. Övriga frågor.
19. Stämmans avslutande.

På extra förningsstämma skall, förutom ärenden enligt punkt 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§ 21

Vid föreningsstämma fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till 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.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som inte behöver vara medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

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

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdas av ordföranden.

Stämmofrågor – bl.a. fråga om ändring av dessa stadgar – som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i 9 kap 15-24 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 23

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

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, ändamålet med upplåtelsen, lägenhetens beteckning samt de belopp, varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§ 24

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

§ 25

Den som en bostadsrätt övergått till, får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens förälder, barn eller syskon.

§ 26

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen 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 inte iakttas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 27

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från förmaningen 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 säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 28

Den, till vilken bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Styrelsen äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

§ 29

Överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall ske skriftligen samt undertecknas av överlåtare och förvärvare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Bestyrkt kopia av avtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels om överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels om förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels ock att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 30

Bostadsrättshavare kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därmed bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

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

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala insats eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 31

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymmen. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledning för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp),
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidan av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyns som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparation, underhåll, installationer m.m.

§ 32

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

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 33

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de föreskrifter, som föreningen meddelar.

§ 34

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att få tillträde till lägenhet, när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representant äger därvid rätt att bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom hemmavarande person.

§ 35

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant samtycke får inte vägras bostadsrättshavaren om han har särskilda skäl för andrahandsuthyrningen. Som särskilda skäl kan räknas att bostadsrättshavaren är bosatt på annan ort för studier eller arbete och därför inte kan använda lägenheten.

Andrahandsuthyrningen är begränsad till högst två (2) år, såtillvida inte synnerliga skäl föreligger för fortsatt uthyrning.

Ovanstående inskränkning i rätten att hyra ut i andra hand avser inte sådan andrahandsuthyrning som startat innan 29/9/1995.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 36

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 37

Nyttjanderätt 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 betalning av insats eller upplåtelseavgift mer än två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift mer en vecka* efter förfallodagen;

* ändrat enligt BRL 20030401, § 37:1

2. om lägenheten används i strid med 7 kap. 6 § eller § 8 bostadsrättslagen;

3. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomsten av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;
4. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 7 kap. § 9 bostadsrättslagen skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare;
5. om i strid med 7 kap. § 13 bostadsrättslagen tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt;
6. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åliggande enligt denna lag, 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. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet kan inte åberopas som grund för förverkande.

Är nyttjanderätten enligt första stycket p 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrätten sades upp.

Uppsägning till följd av första stycket pp 3 eller 5-6 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

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

§ 38

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de insatser, som bostadsrättshavarna inbetalt.

§ 39

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Stureby 2009 07 01

Peter Möller, sekr.