

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Roslagstullsbacken

Gäller från och med 2023-05-06

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Roslagstullsbacken.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar är uppfyllda.

§ 4 Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att förvägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

§ 5 Föreningens säte

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

§ 6 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 7 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och förhöjd avgift för lägenheter med balkong eller terrass, avgift för andrahandsuthyrning, avgift för kollektiva tjänster/produkter avseende informationsöverföring (såsom bredbandstjänster, telefoni och TV) och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.



Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 4,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (2010:110) socialförsäkringsbalk.

Beräkningsgrund för förhöjd avgift för lägenheter med balkong eller terrass utgår från en indexering beroende på typ av balkong eller terrass, enligt nedanstående tabell. Avgiftsindex för lägenheter med fler än en balkong är additiva, t ex är index för en lägenhet med en balkong mot gård och en mot gata 3,85. Indexeringen avser enbart förhöjd avgift för balkong eller terrass och påverkar inte årsavgiften baserad lägenhetens insats, se ovan.

<i>Typ av balkong eller terrass</i>	<i>Antal i föreningen</i>	<i>Avgiftsindex</i>
<i>Markterrass, 3,89 x 3,2m:</i>	<i>2</i>	<i>1,00</i>
<i>Markterrass, 6,35 x 3,2m:</i>	<i>2</i>	<i>1,20</i>
<i>Markterrass, 6,95 x 4,85m, vinkel:</i>	<i>1</i>	<i>1,35</i>
<i>Balkong gata, 2 x 1,3m:</i>	<i>23</i>	<i>1,85</i>
<i>Balkong gård, 3,75 x 1,4m:</i>	<i>35</i>	<i>2,00</i>

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

Från 1 januari 2016 får föreningen (och med stöd i Bostadsrättslagen) ta ut en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften är max 10 % av ett prisbasbelopp per år (fördelat per månad). Avgiften kan tas ut på andrahandsuthyrningar som anmäls eller ändras efter 1 januari 2016.

Beräkningsgrunden för avgifter gällande kollektiva tjänster/produkter avseende informationsöverföring är en lika (rak) debitering per lägenhet, där eventuellt sammanslagna lägenheter räknas som en lägenhet.

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

§ 8 Styrelse

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

Styrelsen är beslutsför om fler än hälften är närvarande.

§ 9 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma, för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 10 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår är 1 juli – 30 juni. Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden



Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska sändas ut tidigast sex och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast sex till fyra veckor före extra föreningsstämma.

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

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor innan stämman.

Vidare ska, om det läggs ett förslag om stadgeändring, det fullständiga förslaget (de fullständiga stadgarna) hållas tillgängliga för medlemmarna redan från tidpunkten för kallelsen.

§ 12 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex 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 justeringsmän
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 eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 13 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ansvarar för att ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även balkong och markterrass, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller hör till lägenheten markterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong och markterrass är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum (inklusive golvvärme) och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- balkongglas, skärmvägg, balkongtrall, och platsättning
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- egna installationer

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.

I bilaga *Brf Roslagstullsbacken Gränsdragningslista* regleras, mer i detalj, vad som är föreningens respektive bostadsrättshavarens ansvar.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, installation eller ändring av anordning för ventilation, installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten.



Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 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.

§ 17 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 16. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 18 Upplösning av föreningen

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

§ 19 Uthyrning i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Tidsbegränsat tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Bostadsrättshavaren skall i förväg skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Kopia på andrahandshyresavtalet ska lämnas till styrelsen.

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Underskrift



Johan Brunsell

Underskrift



Mats Nahlbom

