

Stadgar för Brf 2073 Flossamattan 32

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenhet för permanent boende (lägenhet med bostadsrätt) och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

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

Medlemskap

§ 3

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund som följer av lag. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

§ 5

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta den som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

§ 6

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

Medlemskaps- och lägenhetsförteckning

§ 7

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Räkenskapsår, årsredovisning och budget

§ 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t.o.m. 31 december.

Senast sex veckor före föreningsstämman ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Styrelsen ska upprätta budget för det kommande räkenskapsåret.

Föreningsstämma och dess beslut

§ 9

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

§ 10

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt 9 kap, 15 § och 16 § Bostadsrättslagen (1991:614).

§ 11

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före både ordinarie och extra stämma. Detta gäller även i de fall den ordinarie eller extra stämman skall behandla beslut gällande ändring av stadgarna.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska i vissa fall i enlighet med lag avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 12

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

§ 13

På ordinarie stämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut i fråga om arvoden för styrelseledamöter för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt § 12
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 14

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen, har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

§ 15

En medlems rösträtt vid föreningsstämma får utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk peson gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskor eller barn, nära vän får vara biträde eller ombud. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas enhälligt av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Valberedning

§ 16

Stämman ska bland medlemmarna till valberedningen föreslå 3 kandidater, dock icke någon som redan sitter i styrelsen. Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma och föreslå arvoden. Alla har dock rätten att under ordinarie stämma lägga sitt förslag på kandidater.

Styrelse

§ 17

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma, ska mandattiden för minst hälften av dem vara två år.

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör.

Styrelsen ska protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

Firmateckning

§ 18

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter tillsammans.

Beslutsförhet

§ 19

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 20

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

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 30.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Ändring av stadgar

§ 21

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är närvarande och enhälligt beslutar om ändring av stadgar. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

I vissa fall krävs för beslut särskild majoritet enligt bostadsrättslagen eller lag om ekonomiska föreningar.

Revisorer

§ 22

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. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag.

Senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma ska revisorerna till styrelsen överlämna revisionsberättelse avseende föreningens räkenskaper och förvaltning.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 23

Insats, andelstal, årsavgift, *särskild balkongavgift* och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen. Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i § 25 och § 26 angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

För bostadsrättslägenhet med balkong är bostadsrättshavaren skyldig att till föreningen, förutom årsavgiften enligt ovan, för varje år betala särskild balkongavgift. Balkongavgift utgår med lika belopp för varje lägenhet med balkong med högst 1,5 % av prisbasbeloppet. Särskild balkongavgift ska täcka föreningens kostnader för underhåll, reparation och övriga åtgärder föranledda av balkongkonstruktionen.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varm-vatten, elektrisk ström, renhållning, tv, telefon, bredband eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning, per lägenhet, per ytenhet eller annan fördelningsnyckel.

Årsavgift och *särskild balkongavgift* ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

§ 24

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10% per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och § 23 från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader.

Underhållsplan

§ 25

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fonder

§ 26

Inom föreningen ska följande fond bildas: Fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 25.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 27

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

§ 28

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som styrelsen meddelat.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Förutsättningen för att bostadsrättshavaren ska kunna ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för självrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 30. Åtgärderna ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- a) Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- b) Icke bärande innerväggar, stuckatur.
- c) Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.

- d) Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningsslistor, lås inklusive nycklar m.m. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning samt föreningens krav på utförande vad gäller färg etc.
- e) Glas i fönster och balkongdörrar.
- f) Till fönster och balkongdörrar hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor m m samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr.
- g) Målning av radiatorer och värmeledningar.
- h) Ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
- i) Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m m) inklusive packning, avstängnings-ventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
- j) Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- k) Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon, ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- l) Mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån gående el-ledningar i lägenheten, brytare, el-uttag och fasta armaturer.
- m) Anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten.
- n) Brandvarnare.
- o) Elektrisk golvvärme.
- p) Elektrisk handdukstork.
- q) Egna installationer.

2. För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

3. Bostadsrättshavaren har samma underhålls- och reparationsansvar för i upplåtelsen ingående lägenhetsförråd som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

4. Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande fransk balkong. Bostadsrättshavaren ansvarar även för målning av insida av balkongfront.

5. Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

6. Föreningen svarar för fastigheten och annat som bostadsrättshavaren inte svarar för.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningarna för avlopp, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

§ 29

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan åtgärd som bostadsrättshavaren enligt § 28 ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard.

§ 30

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Andrahandsuthyrning

§ 31

Bostadsrättshavaren äger rätt att upplåta hela sin lägenhet i andra hand för högst ett år i taget. Styrelsen ska behandla ansökan om andrahandsupplåtelse.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för att allmänna ordningsregler följs i bostadsrättsföreningens fastighet och dess omgivning och att hänsyn tas till övriga bostadsrättshavares trivsel.

Förverkande av bostadsrätt

§ 32

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda och som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen, eller om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i lägenheten och om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen
- 5) om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 27 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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 p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i p 3 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Utdelning, upplösning och likvidation

§ 33

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

Övrigt

§ 34

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