

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NYBODA 1

Registrerades av Bolagsverket 2018-09-25

INNEHÅLLSFÖRTECKNING**Sida**

§ 1	FÖRENINGENS NAMN (FIRMA)	3
§ 2	ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET	3
§ 3	FÖRENINGENS SÄTE	3
§ 4	MEDLEMSKAP I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ..	3
§ 5	INSATS OCH ÅRSAVGIFT	4
§ 6	ANDRA AVGIFTER.....	4
§ 7	BETALNINGSFÖRSUMMELSE	5
§ 8	STYRELSE OCH ARBETSSÄTT	5
§ 9	STYRELSEPROTOKOLL	6
§ 10	STYRELSENS BESLUT	6
§ 11	REVISORER.....	6
§ 12	RÄKENSKAPSÅR.....	7
§ 13	ÅRSREDOVISNING & REVISIONSBERÄTTELSE...	7
§ 14	FÖRENINGSSTÄMMA	7
§ 15	ÄRENDEN PÅ ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA .	7
§ 16	KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA M.M	8
§ 17	MOTION OCH PROPOSITION.....	8
§ 18	MEDLEMS RÖST OCH NÄRVARO PÅ STÄMMA	8
§ 19	STÄMMOBESLUT	9
§ 20	STÄMMOPROTOKOLL	9
§ 21	VALBEREDNINGEN	9
§ 22	BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR	9
§ 23	BRISTER OCH FÖRSUMMELSER I ANSVARET ..	11
§ 24	FÖRÄNDRING I LÄGENHET.....	11
§ 25	ORDNING, SUNDHET OCH SKICK	11
§ 26	UTHYRNING I ANDRA HAND	12
§ 27	FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT M.M	12
§ 28	TVÅNGSFÖRSÄLJNING	13
§ 29	MEDDELANDE OCH INFORMATION	13
§ 30	UNDERHÅLL.....	13
§ 31	FONDER	14
§ 32	VINSTUTDELNING.....	14
§ 33	UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN	14
§ 34	ÖVRIGT	14
§ 35	ÖVERGÅNGSREGLER	14

Stadgar
för
Bostadsrättsföreningen Nyboda 1

org.nr. 769624-2622

Antagna den 11 juni 2018

§ 1 Föreningens namn

Föreningens firma (namn) är Bostadsrättsföreningen Nyboda 1.

§ 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. Med innehav av bostadsrätt följer rätt att bruka en angiven lägenhet som bostad.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen får upplåta bostadslägenheter med hyresrätt, om detta är ekonomiskt försvarbart.

Det dagliga föreningsarbetet ska utföras av en vald styrelse, vilken representerar föreningen.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Solna kommun (Solna Stad), Stockholms län.

§ 4 Medlemskap i bostadsrättsföreningen

Om en bostadsrätt ska överlåtas eller övergå till en ny innehavare får han/hon utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren (tillträdande innehavare) ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen ska snarast, normalt inom tre veckor, pröva ansökan om nytt medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att inhämta en kreditupplysning avseende sökanden. Om sökanden inte medger sådan kontroll, kan ansökan om medlemskap avslås/omprövas.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person eller juridisk person, vilken ska överta bostadsrätt i föreningens hus. Om en bostadsrätt har övergått till en fysisk person, får han/hon inte förvägras medlemskap i föreningen, om föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Juridisk person får vägras medlemskap.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta och skriva sig i bostadsrättslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt har överlåtits eller övergått till, inte antas till att bli medlem i föreningen.

Medlemskap i föreningen kan omprövas/återkallas, om särskilda skäl föreligger. Sådant beslut ska fattas av en enhällig styrelse alternativt av föreningsstämman.

Styrelsen ska registrera alla medlemmar i en medlemsförteckning med angivande av det datum som medlemmen inträdde i föreningen. Styrelsen ska också föra en löpande lägenhetsförteckning över föreningens bostadslägenheter och lokaler.

§ 5 Insats och årsavgift

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

Föreningens löpande utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift (medlemsavgift) till föreningen. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Beslut om ändring av andelstalsberäkningen ska fattas av föreningsstämman.

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

För arbetet 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)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 7 Betalningsförsummelse

Samtliga avgifter till föreningen ska betalas på det sätt stadgarna och styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte betalas i rätt tid, ska dröjsmålsränta utgå enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker och påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Styrelsen ska handlägga alla inkassoärenden rörande medlemmar och vidta de åtgärder som erfordras. Underlåtenhet att erlagga avgifter enligt ovan, utgör skäl för styrelsen att avslå ansökan om överlåtelse eller andrahandsupplåtelse och att ompröva/återkalla givet tillstånd. Upprepade obetalda avgifter utgör grund för ett förverkande av medlems nyttjanderätt till sin bostadsrättslägenhet och en tvångsförsäljning av bostadsrätten.

§ 8 Styrelse och arbetssätt

Styrelsen är det förvaltande och verkställande organet för bostadsrättsföreningen.

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år; hälften av antalet styrelsemedlemmar väljs vartannat år. Mandattiden räcker fram t.o.m. nästkommande ordinarie föreningsstämma.

Till styrelseledamot och suppleant kan väljas medlem eller, om skäl föreligger, en närstående till medlem förutsatt att han/hon varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus och skriven på föreningens adress. Föreningsstämman prövar föreslagna kandidaters lämplighet och kompetens.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer - sekreterare, kassör, fastighetsansvarig och kommittéordförande. Styrelsen fastställer arbetsordning för utförandet av styrelsearbetet. Styrelsen utfärdar de boenderegler som behövs.

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen in plenum – av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Årsstämman kan besluta att utse styrelsens ordförande för ett eller två år i taget.

Ordföranden kallar till styrelsemöten och upprättar förslag till dagordning. På styrelsemötena skall alltid behandlas styrelsens ekonomiska förhållanden och aktuella fastighetsfrågor samt ärenden rörande medlemmar och hyresgäster.

Styrelsen kan utföra sitt arbete genom ett verkställande utskott (VU) och genom olika kommittéer. Styrelsen ska då lämna beslutsdelegation till sina underorgan.

Styrelsen har rätt att adjungera fysiska personer till styrelsens arbete inom ramen för det totala styrelsearvode som årsstämman bestämt.

Styrelsen har rätt att träffa avtal med externa resurser för den ekonomiska och fastighetstekniska förvaltningen inom ramen för lagd budget.

Styrelsen är alltid ytterst behörig och ansvarig för det löpande föreningsarbetet.

§ 9 Styrelseprotokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, vilka justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser på mötet. Protokollförare ska normalt vara sekreteraren. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i löpande nummerföljd. Till styrelsens beslutsprotokoll ska fogas underlag och beslut av VU, kommitté eller arbetsgrupp, vilka fastställts av styrelsen. Annat beslutsunderlag och projektmaterial samlas och sparas i särskilda pärmar.

Styrelsens protokoll ska inte lämnas ut till medlem eller annan än styrelsemedlem och valberedningens ordförande samt till revisorerna; om särskilda skäl föreligger, kan styrelsen delge annan protokollsutdrag.

§ 10 Styrelsens beslut

Styrelsen ska alltid söka eftersträva full samstämmighet i beslutsprocesserna.

Styrelsen är beslutsför om antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelseledamot, som har ett eget intresse- eller delikatessjäv eller kan antas vara direkt eller indirekt partisk, får inte delta i handläggningen och beslutsprocessen. Detsamma gäller för ledamot som åsidosätter sin lydnads- och lojalitetsplikt som styrelsemedlem.

§ 11 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning utser den ordinarie föreningsstämma en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

En revisor ska vara förtroendevald (lekmannarevisor) och ska kunna delta på styrelsens möten.

Revisorernas berättelse ska presenteras på den ordinarie föreningsstämman.

§ 12 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår. Styrelsen ska emellertid verka mellan de ordinarie årsstämmomötena.

§ 13 Årsredovisning och revisionsberättelse

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

Revisionsberättelsen ska vara klar senast två veckor före föreningsstämman.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman (årsmötet) är föreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas, när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas få behandlat på stämman.

§ 15 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande av stämman och godkännande av dagordningen
2. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängden
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Beslut om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
9. Beslut om resultatdispositionen
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
11. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Beslut om styrelsepropositioner och medlemsmotioner samt övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
17. Avslutande av stämman

§ 16 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman. Kallelse till extra föreningsstämma får ske en vecka före den extra föreningsstämman, om det är akut att hålla extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom personlig utdelning, brev med posten eller via e-post. Kallelsen ska läggas ut på föreningens hemsidan och anslås i föreningens hus i båda entréerna (anslagstavlorna).

Årsberättelsen skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före dag för föreningsstämman.

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

§ 17 Motion och proposition

Medlem som önskar anmäla ärenden till föreningsstämma ska anmäla dessa senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer. Motioner ska lämnas till styrelsen, vilken med avstyrkan eller tillstyrkan, lämnar motionen till årsstämman för beslut.

Styrelsens förslag till årsstämman (proposition) ska redovisas i samband med kallelsen till årsmötet.

§ 18 Medlems röst och närvaro på stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av 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. Biträde har yttranderätt men inte rösträtt.

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 av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 19 Stämmobeslut

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som 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 flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 20 Stämmoprotokoll

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§ 21 Valberedningen

Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Valberedningen ska lägga förslag till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter vid nästa föreningsstämma efter kontakt med styrelsen och medlemmarna. Valberedningen ska lägga förslag till lekmannarevisor och extern revisor.

Valberedningen får delta på styrelsemötena för att få erforderlig kunskap om kraven på kommande styrelsemedlemmar.

§ 22 Bostadsrättshavarens ansvar - ansvarsreglering

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen såsom förråd i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Underhållsansvaret avser sådan privat egendom som placeras i föreningens därför avsedda gemensamma utrymmen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av (tomt)marken och fastighetens gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, förråd, cykelstall och trapphus.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak med lister, foder och ev. stuckaturer
- all inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten och all utrustning som har placerats in av bostadsrättshavaren i lägenheten
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag
- lägenhetens ytter- och innerdörrar inklusive säkerhetsgrindar samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås jämte nycklar
- balkong, altan och terrass tillhörande lägenheterna såvitt avser renhållning och snöskottning samt avrinning av dagvatten
- golvbrunnar i toalett och badrum och i kök
- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning och skador på termostater
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

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, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, 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 bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrätts-

havaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens 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 bostadsrättshavaren 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 ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, som reparationer, underhåll och installationer som han/hon utfört.

§ 23 Brister och försummelser i ansvaret

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen, efter en rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

§ 24 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får dock inte vägra att ge tillstånd, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller till olägenhet för föreningen eller föreningens övriga medlemmar.

Bostadsrättshavare skall alltid underrätta styrelsen innan större förändringar av lägenheten sker. Förändring av lägenhet och tillhörande balkong skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan utgör alltid väsentlig förändring.

§ 25 Ordning, sundhet och skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när bostadsrättshavaren använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen (styrelsen) meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten

(inneboende och andrahandshyresgäst) eller som utför arbete för bostadsrätts-havarens räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten. Detsamma gäller allt som är olagligt att inneha. Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till annat än för bostadsändamål. Bryter bostadsrättshavaren mot dessa ordningsregler, är det grund för omprövning av medlemskapet och nyttjandet av lägenheten.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt stadgarna och gällande lagar. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, då föreningen har rätt till detta, kan styrelsen ansöka om handräckning hos kronofogdemyndigheten eller polismyndigheten. Sådan olydnad grundar rätt till omprövning av medlemskapet och nyttjandet av lägenheten.

§ 26 Uthyrning i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke efter vederbörlig prövning. Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om tillstånd till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Styrelsen ska informeras om alla boende i bostadsrättshavares lägenhet; detta gäller inte personer som tillhör det gemensamma hushållet. Detsamma gäller för inneboende hos hyresgäst i föreningens lägenheter.

§ 27 Förverkande av bostadsrätt och avhysning från boende

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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 ohyran sprids i fastigheten

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren begår allvarlig brottslighet
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta beteende
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en 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.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse i rimlig tid kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning (uppsägning med avhysning) har föreningen rätt till ersättning för skada inklusive obetalda avgifter.

§ 28 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 29 Meddelande och information

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet och på föreningens hemsida. Viktiga meddelanden kan också ske genom personlig utdelning.

Information rörande föreningen ska offentliggöras via föreningens hemsida.

§ 30 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.

§ 31 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. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 32 Vinstutdelning

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§ 33 Upplösning av föreningen

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

§ 34 Övrigt

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

§ 35 Övergångsregler

Eftersom Brf Nyboda 1 bildades före den 1 juli 2016 gäller de gamla stadgarna fram till dess att Bolagsverket har godkänt och registrerat de nya.

Brf Nyboda 1