

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Floran 1

Föreningens firma och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Floran 1. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Ändamål och verksamhet

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 3

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari–31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Medlemskap

§ 4

Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 5

Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysisk person som erhåller bostadsrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

En förening som har, eller som avser att förvärva, ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, får inte vägra en hyresgäst (fysisk person) i huset medlemskap i föreningen. Detta gäller under förutsättning att hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år efter föreningens förvärv av huset och under förutsättning att hyresförhållande förelåg vid tiden för ombildningen.

Insats och årsavgift

§ 6

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till deras yta. 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.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutat annat. Om inte bostadsrättsinnehavaren betalar årsavgiften i rätt tid skall han eller hon betala dröjsmålsränta på den obetalda avgiften. Räntan beräknas enligt räntelagen och från förfallodagen till dess att bostadsrättsinnehavaren har betalat hela avgiften.

Övriga avgifter

§ 7

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgiften är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller enligt lagen om allmän försäkring 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.

Underhåll

§ 8

Styrelsen skall upprätta en plan för underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall också årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek, säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt besiktiga föreningens egendom.

Övergång av bostadsrätt

§ 9

Bostadsrättsinnehavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. En bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till en annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelседag samt uppge till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall förvärvaren ange sitt personnummer och sin nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelse

§ 10

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Tillträde

§ 11

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare 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 bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens 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.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 12

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 13

Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättsinnehavare till en annan genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, och om förvärvaren inte antagits till medlem, måste förvärvaren visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta skall ske inom sex månader från det att han eller hon fick uppmaningen. Iakttas inte detta, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

§ 14

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägrats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§ 15

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

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

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, 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.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer eller andra åtgärder på grund av brand- och vattenledningsskada eller ohyra svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit

- genom innehavarens eget vållande eller
- genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan person som hör till hushållet eller inrymts där, t.ex. en gäst eller någon som utfört arbete för innehavarens räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren inte själv vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde iakttagit.

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

§ 16

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

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.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att han eller hon fått nödvändiga myndighetstillstånd.

§ 17

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att, när han eller hon använder lägenheten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren har ansvaret för att reglerna även följs av den som hör till hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller henne

och av annan som han eller hon har i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning.

§ 18

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningens svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen ansöka om handräckning.

§ 19

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

§ 20

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

§ 21

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 22

Om bostadsrättsinnehavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas, och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§ 23

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och har tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad, och föreningen kan säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning

- 1) om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att betala sin årsavgift, eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen

- 2) om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- 3) om lägenheten används i strid med § 20 eller § 21
- 4) om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättsinnehavaren genom att utan skäligt dröjsmål låter bli att underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 16 vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare
- 6) om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 18 och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 7) om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, eller
- 8) om 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 bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

§ 24

Uppsägning som avses i § 23 första stycket punkterna 2, 3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 23 första stycket punkt 2 inte ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 25

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 23 första stycket punkterna 1–3 eller 5–7 men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen

- inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 23 första stycket punkt 4 eller 7
- inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 23 första stycket punkt 2 sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse.

§ 26

En bostadsrättsinnehavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i § 23 första stycket punkt 8, endast om föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet.

Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning. Rätten kvarstår två månader från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 27

Är nyttjanderätten enligt § 23 första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren sades upp.

§ 28

Sägs bostadsrättsinnehavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 23 första stycket punkterna 1, 4–6 eller 8 är han eller hon skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 26. Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon annan i § 23 första stycket angiven orsak, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

§ 29

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

§ 30

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 23, skall bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart detta kan ske, om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vilkas rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning ansöks om och genomförs av Kronofogdemyndigheten.

Styrelse och revisorer

§ 31

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och styrelsesuppleant kan förutom medlem väljas make, registrerad partner eller sambo till medlem eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

§ 32

Styrelsen beslutar själv vem som skall vara ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen kan fatta beslut (är beslutför) när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid olika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Är endast en mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om besluten för att de skall gälla.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

§ 33

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

§ 34

Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre revisorssuppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 35

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 30 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna, minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

§ 36

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att ett visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

§ 37

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller en revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till styrelsen.

Dagordning på ordinarie föreningsstämma

§ 38

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10) Beslut om resultatdisposition
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 15) Val av valberedning
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 36
- 17) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall ärenden utöver punkt 1–7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse

§ 39

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 36 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Röstning på stämma

§ 40

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 skall 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, registrerade partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Stämmoprotokoll

§ 41

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Föreningens fonder

§ 42

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 8.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden eller fördelas mellan medlemmarna enligt § 43.

Vinst

§ 43

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall fördelas mellan medlemmarna, skall detta ske i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

§ 44

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

Övrigt

§ 45

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 2001.

.....
Styrelseledamot

.....
Styrelseledamot

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande