

# **STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRF NYTORGSBACKEN I KVARTERET SANDBACKEN MINDRE 27**

## **FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

### **§1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sandbacken Mindre 27.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## **MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

### **§2**

När en bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

### **§3**

Medlemskap i föreningen kan beviljas 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 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 en andel i bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

## **INSATS OCH AVGIFTER M.M.**

### **§4**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§

socialförsäkringsbalken som gäller för tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### §5

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättsinnehavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationssamordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Till lägenheten hörande mark. Bostadsrättsinnehavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.  
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättsinnehavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

### §6

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

## §7

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Exempel på väsentliga förändringar är borttagande av vägg och ombyggnation av badrum och kök.

## §8

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till dennes hushåll eller gästar dennes, eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

## §9

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

## § 10

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

För att upplåtelsen i andra hand skall behandlas av styrelsen krävs en skriftlig ansökan på särskild blankett som tillhandahålls av styrelsen.

## § 11

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Jämför § 3 om medlemskap, andra mening, respektive hela § 12 om förverkande av bostadsrätt.

## § 12

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

1. Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift.
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
3. Bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.

4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
5. 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 inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
6. Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning eller skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 9 och denne inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. Bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet. Detsamma gäller om lägenheten till en inte oväsentlig del används i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

#### § 13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

#### § 14

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### § 15

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

### STYRELSEN

#### § 16

Styrelsen består av minst fem och högst åtta ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är beviljad medlem i Bostadsrättsföreningen Sandbacken Mindre 27.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

#### § 17

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

#### § 18

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

#### § 19

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

#### § 20

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende bostadsrättslägenhet.

### RÄKENSKAPER OCH REVISION

#### § 21

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

#### § 22

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

#### § 23

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

#### § 24

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

## FÖRENINGSSTÄMMAN

### § 25

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

### § 26

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

### § 27

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

### § 28

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämma blivit i stadgeenlig ordning behörigen utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

#### § 29

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

#### § 30

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

#### § 31

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Även annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

#### § 32

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.

#### § 33

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

#### § 34

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

## MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

### § 35

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## FONDER

### § 36

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll • Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

## UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

### § 37

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## ÖVRIGT

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