

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSLAGEN 1

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Roslagen 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEM OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

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

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

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

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som ej förvärvar bostadsrätten.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4§

Bostadsrättshavare ska för lägenhet som denne disponerar erlägga årsavgift till föreningen. Avgiften ska erläggas förskottsvis med periodicitet som styrelsen bestämmer.

Insats, andelstal, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsuthyrning av bostadsrättshavaren.

Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Avgiften för lägenhet ska bestämmas i relation till andelstal och med hänsyn till användning. För lägenhet som nyttjas som lokal ska avgiften vara minst femtio (50) % högre än motsvarande avgift för lägenhet som nyttjas som bostad.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent, pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 procent och avgiften för andrahandsupplåtelse för en lägenhet får per år uppgå till högst 10 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap, tidpunkten för underrättelse om pantsättning respektive tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrningen.

Avgifterna ska 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 lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

Avgiften för andrahandsupplåtelse ska betalas av bostadsrättshavaren och får årligen motsvara tio (10) procent av gällande prisbasbelopp under den tid som andrahandsupplåtelsen pågår.

Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften för andrahandsupplåtelsen efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar före det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten, kanaler för rök (rökgångar) och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation från anslutningspunkt i bostadsrätten - till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som tjänar fler än en lägenhet och som föreningen försett lägenheten med; elledning från lägenhetens undercentral och till

- elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar;
eldstäder; dörrar
- underhåll invändigt av glas och bågar i fönster

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens 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 svarar för.

Föreningen svarar för skötsel av gemensamma grönytor och gångvägar. Vidare svarar föreningen, eller i förekommande fall den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning i vilken föreningens fastigheter är deltagande i, för skötsel av häck som gränsar mot gata och parkering.

7§

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

8§

Bostadsrättsföreningens byggnader och mark ska präglas av enhetlighet. Önskar bostadsrättshavaren göra exteriöra förändringar på lägenheten eller till lägenheten hörande mark krävs tillstånd från styrelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Tillstånd ska lämnas om förändringen överensstämmer i stil med byggnadernas exteriöra utformning. Tillstånd behöver ej lämnas om förändringen innebär att arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt bostadsrättslagen, föreningens stadgar eller avtal, försvåras eller fördröjas eller på annat sätt är till men för föreningen.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till dennes hushåll eller gäster eller 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 ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren 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 endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Samtycke till andrahandsupplåtelse ges endast om skäl föreligger, såsom studier, arbete eller andra orsaker som föranleder tillfälligt boende på annan ort i Sverige eller utomlands. Upplåtelsen gäller för maximalt 2 år från och med det datum samtycket beslutats av styrelsen.

11§

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

12§

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) 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,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och denne inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren 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 eller därmed likartad verksamhet, 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.

13§

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

14§

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

15§

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

STYRELSEN

16§

Styrelsen består av tre eller fyra personer med högst fyra respektive tre suppleanter så att det totala antalet är högst sju. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen samt legal ställföreträdare för juridisk person vilken är medlem. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen primära uppgift är att uppfylla de lagar och förordningar som reglerar Brf Roslagen 1, samt att tillvarata medlemmarnas intressen på bästa sätt.

17§

En styrelseledamot får inte vara med och handlägga en fråga som rör avtal mellan denne och föreningen. Ledamoten får inte heller handlägga avtal mellan föreningen och tredje part om ledamoten i frågan har ett intresse som kan strida mot föreningens intresse. Styrelseledamoten ska själv informera resten av styrelsen när denne misstänker sig vara jävig. Resterande del av styrelsen avgör om jäv föreligger eller ej.

18§

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

19§

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 de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsfrihet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

20§

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.

21§

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddslagstiftningen (GDPR). Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

22§

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

23§

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

24§

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

25§

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

FÖRENINGSTÄMMA

26§

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

27§

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

28§

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller 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.

29§

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Godkännande av dagordning
- 4) Val av stämмоordförande
- 5) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 6) Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 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) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 17) Avslutande

30§

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

31§

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

32§

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

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

33§

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.

34§

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

35§

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

36§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning via e-post.

UNDERHÅLL OCH FONDER

37§

Underhåll

Styrelsen ska anta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och dess finansiering. Styrelsen ska årligen besikta föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vidare ska styrelsen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till och ianspråktagande av medel ur fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter erforderlig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt denna paragraf, balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

38§

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska 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.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 8 maj 2018 och ersätter stadgar antagna av föreningsstämma den 1 maj 2014.