

STADGAR**För Bostadsrättsföreningen Morkullan 17 i Stockholms län****Firma och ändamål****§ 1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Morkullan 17.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Medlemskap**§2**

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 6§ bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetsbeteckning och rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

§3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen.

Uteslutning**§4**

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Avgifter**§5**

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

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

För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av den nya bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

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

§5.1

Avgift för balkong/trappa skall utgå varje månad med det belopp som krävs för att föreningen skall kunna sköta underhållet av respektive balkong/trappa.

Avgiften utgår från och med den månad respektive balkong/trappa slutbesiktigas.

Avgiften kan ändras efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§6

Bostadsrättshavare äger att fritt överlåta sin bostadsrätt mot köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer eller adress. Styrkt kopia av fångsthandlingen skall bifogas ansökan.

§7

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§8

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§9

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på grund av ras, kön, hudfärg, politisk eller annan uppfattning, nationell, social eller etnisk ursprung eller tillhörighet, religion, annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka eller partner i ett registrerat partnerskap får maken/makan eller partnern vägras inträde i föreningen endast om maken/makan eller partnern inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken eller partnern uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanboende med bostadsrättshavaren.

§10

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§11

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt §§10, 12 eller 37 bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§12

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§13

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum (inklusive fuktisolerande skikt) och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från samt ledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller henne eller av annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bör iaktta.

Femte stycket första punkter äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§13.1

Föreningen skall som juridisk ägare till fastigheten även svara för underhåll av balkonger/trappor.

§14

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant.

§15

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhets begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han eller hon skall följa de husregler föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt som sålunda åligger honom eller henne själv även iakttas av dem för vilka han/hon svarar enligt §13 fjärde stycket.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i bostadslägenheten skall ske på ett fackmannamässigt sätt.

§16

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§17

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan medlem utom i fall som avses i 7 kap 10§ bostadsrättslagen.

§18

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

§19

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§20

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§21

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavare dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen;
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
- 3) om lägenheten används i strid med §18 eller §19;
- 4) om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §15 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare;

- 6) om i strid med §16 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt;
- 7) om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom/henne åliggande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullföljs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt §29 tredje stycket;
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §21 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick kännedom om förhållande som avses i §21 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det att den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 21, skall lägenheten tvångsförsäljas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§24

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämman för högst två år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast en person som är bosatt i föreningens fastighet.

§25

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utses tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§26

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1.1-31.12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

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

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlems lån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant til föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

§28

Revisorerna skall vara minst en och högst två jämte ingen eller högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statliga bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§29

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast 15.4.

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 de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§30

Ordinarie föreningsstämma hållas årligen före maj månads utgång.

§31

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§32

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§33

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av ordförande vid stämman.
- 4) Anmälan av styrelsens val av protkollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Styrelsens årsredovisning.
- 9) Revisorernas berättelse.
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och suppleanter.
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt §34.
- 17) Stämmans avslutande.

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

§34

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§35

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock 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.

Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make/maka eller registrerad partner, sambo eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde är t ex någon som kan vara stöd till medlemmen. Som biträde till medlem kan någon till medlemmen närstående person som äkta make/maka, sambo, registrerad partner, syskon, släkting i rakt upp- eller nedstigande led, eller någon som är besvägrad med honom eller henne i rakt upp- eller nedstigande led väljas. Biträde får ej rösta på stämman. Om huruvida biträde skall ha rätt att yttra sig eller ej, skall beslutas av stämman vid varje tillfälle.

Fonder

§36

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

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

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§37

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar med tillägg har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 25 april 2012 och den 5 maj 2014.