

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Södermalm 725000–1141

Antagna 2018-05-30

Firma och ändamål

§ 1

Denna förening, vars firma är Bostadsrättsföreningen Södermalm, har till ändamål att i föreningens fastighet i kvarteret Målaren nr 16 med adress Trozelligatan 21, 23 och 25, bereda bostäder åt sina medlemmar till nyttjande utan begränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som förvärvat bostadsrätt i föreningens fastighet. Bostadsrättshavaren erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om bostadsrättens andelsvärde, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal. Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Bostadsrättshavare, som överlåtit sin bostadsrätt, skall utträda ur föreningen på tillträdesdagen för den nya bostadsrättshavaren.

Avgifter

§ 3

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Andelsvärdet och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelsvärdet skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften skall täcka föreningens kostnader för drift, underhåll, reparationer, förvaltning, skatter och andra förekommande avgifter såsom amorteringar och ränta på fastighetens åvilande gäld.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje månads början.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt tar föreningen av bostadsrättshavaren ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Avgiften betalas av den tillträdande medlemmen.

För arbete 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 av en lägenhet uppgår årligen till 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. Styrelsen kan besluta om andra avgifter, t ex påminnelseavgifter vid utebliven årsavgift, dröjsmålsränta mm.

Överlåtelse

§ 4

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om.

Bostadsrättshavare som överlåter sin bostadsrätt skall till föreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelse- och tillredelsedag samt till vem överlåtelsen sker. Förvärvaren av bostadsrätten skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan ska anges namn, personnummer och adress.

§ 5

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

§ 6

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva rätt till bostadsrätten. Sedan tre år förflutit 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 vägrats inträde i föreningen, förvärvat densamma och sökt medlemskap.

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

§ 7

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare. Om det antages att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i lägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätten övergått till medlemmens make, sambo eller bröstarvinge får inträde i föreningen inte vägras dessa.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 8

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas; rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; 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 vattenarmaturer eller de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Är lägenheten försedd med balkong åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation p g a brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande, bristande tillsyn eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han borde iaktta. Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 9

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som avsevärd förändring räknas förändring som kräver bygglov. Det åligger medlemmen att ansöka om sådant.

§ 10

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar enligt §8, tredje stycket.

§ 11

Bostadsrättsföreningens styrelse 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 enligt första stycket har rätt till det, kan tingsrätten förorda om handräckning.

§ 12

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem.

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

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

§ 13

Nyttjande till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgiften utöver 5 vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med § 12 stycke 2 och 3.
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 § 10 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enl. nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.
6. Om i strid med § 11 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

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

Uppsägning p g a förhållande som avse i punkt 2 – 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

§ 14

Är nyttjanderätten förverkad p g a förhållanden som avses i § 13 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från sin lägenhet på den grunden.

§ 15

Är nyttjanderätten enligt § 13 punkt 1 förverkad p g a dröjsmål med betalningen av årsavgiften och

har föreningen med anledning därav uppsagt medlemmen till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalats senast tolfte vardagen efter uppsägningen. I avvaktan på att medlemmen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän 14 vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 16

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 13 första stycket 1, 4–7 är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §15. Söks medlemmen upp av annan i § 13 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 17

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 13, skall föreningen sälja lägenheten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

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

Styrelse och revisorer

§ 18

Styrelsen består av minst tre och max fem ledamöter och en suppleant. Styrelseledamöter och suppleant väljs på ordinarie stämma för ett eller två år. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. 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 antal ledamöter är närvarande.

§ 19

Föreningens räkenskaper skall omfatta kalenderår och vara avslutade så tidigt att de kan tillhandahållas revisorerna för granskning före februari månads utgång. Styrelsen skall till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 20

Styrelsen svarar för den löpande förvaltningen av föreningens angelägenheter och får därvid anlita expert- och arbetshjälp som kan erfordras.

§ 21

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

Styrelsen får efter beslut av föreningsstämma uttaga pantbrev eller företa annan inskrivning i föreningens fastighet samt upptaga lån.

§ 22

Revisorerna skall vara en jämte en suppleant. Revisorerna och suppleanten väljes på ordinarie föreningsstämma för ett eller två år.

Revisorerna skall över sin granskning avgiva skriftlig berättelse, vilken skall tillhandahållas styrelsen.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för bostadsrättshavaren minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 23

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före mars månads utgång.

§ 24

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.

§ 25

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla till styrelsen senast tio dagar före stämman.

§ 26

Ordinarie föreningsstämma hålls inom tre månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enl. p 1–4 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts till stämman.

§ 27

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

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

§ 28

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 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. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

§ 29

Där ej annorlunda är bestämt i dessa stadgar tillämpas gällande bostadsrättslag.

Vinstutdelning

§30

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

Upplösning och likvidation

§ 31

Vid förenings upplösning behålla tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till deras andelstal.