

# Stadgar BRF Källunden

## §1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Källunden

## §2 Ändamål och verksamhet

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

## §3 Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun, Stockholms län.

## §4 Räkenskapsår och årsredovisning

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

## §5 Inträde, medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Styrelsen avgör frågan om att antaga medlem. Medlemskap till juridisk person kan endast godkännas av föreningsstämma. Beviljande av medlemskap föregås av kreditprövning och informationssamtal mellan minst en styrelseledamot och ansökande medlem.

## §6 Överlåtelse av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt skall meddelas till styrelsen, senast i samband med att lägenhet lämnas till försäljning eller motsvarande handling. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall besiktning genomföras av minst två styrelseledamöter, innan överlåtelse kan godkännas. Vid besiktning kontrolleras att inga förändringar har skett i enlighet med §20.

## §7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast 4 veckor före och senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. Årsstämman skall hållas under mars månad. Kallelsen ska anslås i trapphus, samt delas ut till varje lägenhet. Alternativt kan kallelsen skickas ut med brev. Årsmöteshandlingar (revisionsberättelse och årsredovisning) skall tillhandahållas för medlemmar senast 2 veckor före ordinarie årsstämma, samt 1 vecka före extra föreningsstämma.

Medlemmar har rätt att anmäla ärenden till årsstämman innan 15 februari.

Övriga meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats i trapphusen.

## §8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärende behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Val av två justeringsmän
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av dagordning
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
8. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt hur vinst eller förlust enligt fastställda balansräkning ska disponeras
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsen
10. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. Val av styrelseledamöter
12. Val av revisor och revisorsuppleant
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden
15. Stämmans avslutande

### **§9 Extra föreningsstämma**

En extra föreningsstämma skall hållas före november månads utgång.

På extra föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av mötesordförande och protokollförare
3. Val av justerare
4. Fastställande av budget för kommande kalenderår
5. Övriga ärenden
6. Stämmans avslutande

### **§10 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av medlemmen utsett ombud. Ett ombud skall uppvisa skriftlig fullmakt. Ett ombud får bara företräda en medlem.

### **§11 Styrelse**

Styrelsen består av nio styrelseledamöter. Styrelseledamöterna väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal, den mening ordföranden biträder. Dock fodras enhällighet när minsta antalet ledamöter är närvarande.

Fyllnadsväl av styrelseledamöter kan genomföras när någon styrelseledamot avsäger sig sitt styrelseuppdrag.

### **§12 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor och en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

### **§13 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet skall beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott, och skall vara mottagaren tillhanda senast den sista kalenderdagen i varje månad. Föreningsavgift regleras i ordningsregler.

### **§14 Övriga avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

### **§15 Underhållsplan**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåll av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastigheter.

### **§16 Fonder**

Avsättning till yttre reparationsfond skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §15. De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till reparationsfonden

### **§17 Bostadsrättsinnehavarens ansvar och skyldigheter**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga 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 tillhör lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, 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, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som denne har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.

Bostadsrättshavaren är skyldig att försäkra bostadsrätten enligt gällande normer för hem- och bostadsrättsförsäkring.

Bostadsrättshavaren är skyldig att svara för renhållning och snöskottning av egen balkong. Det är ej tillåtet att elda eller grilla på balkongen.

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

### **§18 Uthyrning i andra hand**

Uthyrning i 2:a hand eller inneboende skall beviljas av styrelsen. Styrelsen skall ha särskilda skäl för att inte godkänna inneboende eller 2:a handsuthyrning.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att den inneboende eller 2:a hands hyresgäst följer Bostadsrättsföreningens stadgar och ordningsregler. 2:a handsuthyrning beviljas för högst ett år i taget. Bostadsrättshavaren är skyldig att begära ny prövning för varje ny tidsperiod.

### **§19 Förverkande av nyttjanderätt till bostaden**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren ska följa de ordningsregler som gäller för Bostadsrättsföreningen. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i bostaden. Nyttjanderätten till en bostadsrätt anses vara förverkad och föreningen Bostadsrättsföreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning utan annan särskild anmodan om;

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgiften utöver två veckor från förfallodagen. Hänsyn skall tas om särskilda skäl föreligger dröjsmålet.
2. Bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Bostadsrättshavaren genom oaktsamhet är vållande till att ohyra finns eller sprids i lägenheten och /eller fastigheten.
4. Lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren underlåter att följa det som regleras i §17.

5. Bostadsrättshavaren eller någon som denne har inhyst i lägenheten eller som gästar lägenheten, uppträder störande och respektlöst mot grannar och andra som bor och vistas i föreningens fastigheter.
6. Bostadsrättshavaren inte fullgör sina skyldigheter enligt bostadsrättslagen.
7. Lägenheten helt eller delvis används för verksamhet som utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller om lägenheten används för sexuella förbindelser mot ersättning.

#### **§20 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för värme, avlopp, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

#### **§21 Stadgeändring**

Ändring av dessa stadgar kan endast göras efter beslut från två på varandra följande föreningsstämmor.

#### **§22 Upplösning av föreningen**

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### **§23 Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma,

Södertälje, april 2007, samt vid extra föreningsstämma oktober 2007.

Tillägg till §16 har gjorts i februari 2008 enligt instruktion från Bolagsverket.