

# Stadgar för BRF Kvarteret Humlan i Södertälje.

Stadgarna ändrades 2015-06-04

## Firma och ändamål

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kvarteret Humlan.

Föreningens organisationsnummer är: 769620-6064

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse.

## Medlemskap

### § 2

Inträde i föreningen kan beviljas **fysisk person** som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostaden genom upplåtelse eller överlåtelse. ( ändrad 2015-06-04)

### § 3

Den som förvärvar en bostadsrätt får inte förvägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

### § 4

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen.

## Avgifter

### § 5

Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändringar av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattas på två av varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, avskrivningar och avsättning i fonder. För fördelningen mellan lägenheterna fastställs två skilda andelstal.

Det första andelstalet skall användas för att fördela ett belopp, beräknat som årets ränta på föreningens lånefinansiering av ursprunglig anskaffningskostnad (ursprungliga lån) enligt den första ekonomiska planen. Preliminär utdebitering sker med ledning av en antagen ränta och avräkning skall ske årsvis i efterhand.

Det andra andelstalet skall användas för att fördela föreningens samtliga kostnader och intäkter samt avskrivningar och avsättning till fonder minskat med belopp som fördelats enligt det första andelstalet.

Vid upplåtelse av bostadsrätt kan bostadsrättsinnehavare, utöver insats, helt eller delvis betala lägenhetens andel av ursprungliga lån (överinsats). Vid fastställande av det första andelstalet skall överinsats beaktas.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, elektrisk ström (hushållsel), sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämma besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje lägenhet skall beräknas med anledning av uppmätt förbrukning eller boarea.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt skall av ny bostadsrättsinnehavare (köparen) uttagas överlåtelseavgift med belopp som motsvarar 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt skall av bostadsrättsinnehavaren uttagas pantsättningsavgift med 1,0 % av basbeloppet.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgift för andrahandsupplåtelse för en lägenhet får per år uppgå till högst 10 % av det prisbasbelopp som gäller vid ansökan om andrahandsuthyrning och betalas av bostadsrättsinnehavaren. Om lägenheten upplåtes i andra hand under del av året, beräknas avgiften för andrahandsupplåtelsen efter det antal kalendermånader som upplåtelsen avser.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635)

## § 6

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet,

rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med. Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och vad gäller radiatorer inte heller för annat underhåll av målning.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass och tomtyta åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som har inrympts i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende delar av lägenheten som medlemmar svarar för.

## § 7

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## § 8

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

## § 9

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändringar i lägenheten. Bostadsrättshavaren får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärder som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller göra bygganmälan.

## § 10

Om bostadsrättshavaren vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande skall han ansöka hos styrelsen om tillstånd för det. Styrelsen skall lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

## **Styrelse**

### **§ 11**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter, men ingen eller högst tre suppleanter.

*Bildarstyrelse.*

*Fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter har Veidekke Bostads AB rätt att utse alla styrelseledamöter utom två som väljs på föreningsstämman. Om styrelsen består av mindre än fem personer har Veidekke bostads AB istället rätt att utse alla styrelseledamöter utom en som väljs på föreningsstämman. Veidekke bostad har under samma tid rätt att i förekommande fall utse suppleant eller suppleanter.*

*Innan den första boendestyrelsen väljs skall Veidekke Bostads AB på föreningsstämma lämna slutredovisning avseende bildandet av föreningen.*

### **Boendestyrelse**

I de fall Veidekke Bostads AB avstår från sin rätt att utse styrelseledamöter enligt ovan, eller när ett år förflutit efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter, väljs styrelseledamöter och i förekommande fall suppleant eller suppleanter på ordinarie föreningsstämma för ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas även make, maka eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavare varaktigt sammanboende person.

*Styrelseledamot eller suppleant som utses av Veidekke Bostads AB behöver inte vara medlem i föreningen.*

### **§ 12**

Styrelsen har sitt säte i Södertälje kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 2 andra stycket, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträde överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut

gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande. När beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

#### § 13

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

#### § 14

Styrelsen skall upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

### **Räkenskapsår**

#### § 15

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari 31 december.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

### **Revisorer**

#### § 16

Föreningen skall ha minst en och högst tre revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter.

Revisor och i förekommande fall revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits.

#### § 17

Revisorer skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse angiven senast före maj månads utgång. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över revisorernas gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

### **Föreningsstämma**

#### § 18

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

## § 19

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.

## § 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som tillsammans med ordförande justerar protokollet.
6. Fråga 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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelse och revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 19.
18. Stämman avslutande.

## § 21

På extrastämma skall utöver ärenden enligt § 20, punkt 1 – 7, endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## § 22

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter 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 medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

## § 23

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet skall förete fullmakt i original och får företräda endast en medlem.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

## **Fonder**

## § 24

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

– Fond för yttre underhåll

– Dispositionsfond

Avstämning mot fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 14. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## **Upplösning och likvidation**

## § 25

Vid föreningens upplösning skall först bostadsrättsföreningens lån återbetalas och därefter återbetalas överinsats till medlem med lägenhet för vilken överinsats betalats. Efter betalning av lån och överinsatser skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

## **Övrigt**

## § 26

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadslagen (1991:614).

*Ovanstående stadgar har antagits 2011-12-12 och ändrats 2015-06-04*