

Stadgar för BRF Hökmossen 1

Org.nr769633-5780

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§1. Föreningens firma är BRF Hökmossen 1, med säte i Nykvarns Kommun, Stockholms Län.

§2. **Verksamhet:** Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för permanent boende, och lokaler till nyttjande, utan begränsning i tiden. Upplåtelsen omfattar, tillsammans med övriga bostadsrättsinnehavare, även mark och byggnader som ligger inom bostadsrättsföreningens verksamhetsområde. Bostadsrätt är den rätt i föreningen en medlem har på grund av upplåtelsen.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§3. **Medlemskap:** Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

§4. **Medlemskap:** Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

§5. **Medlemskap:** Fråga om medlemskap avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att pröva frågan om **medlemskap** inom två veckor, från att skriftlig, och av två oberoende personer, bevittnad ansökan om medlemskap inkommit till föreningen.

Om en bostadsrätt **övergått** genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt **bostadsrättslagen**, för förvärvarens räkning.

Dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelningen eller arvsskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat lägenheten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten **tvångsförsäljas** för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

Avtal vid **överlåtelse** av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§6. Medlemskap: Anmälan om utträde ur bostadsrättsföreningen ska vara skriftlig och bevittnas av två oberoende personer.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

§7. Avgifter: Insats, andel och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock beslutas på **föreningsstämma**. Uppnås inte enighet måste beslut godkännas av **hyresnämnden** för att bli gällande.

Årsavgiften avvägs, så att den i förhållande till bostadsrättens insats motsvarar vad som belöper på bostadsrätten, av föreningens löpande kostnader och utgifter, samt avsättning till fonder. Avgiften erlagges på tider som styrelsen bestämmer.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, el, sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje bostadsrättslägenhet, ska beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea.

Avgift för Bredband - TV - Fast telefon, och andra liknande avgifter fördelas per lägenhet.

Vid överlåtelse av en bostadsrätt **kan styrelsen** besluta om överlåtelseavgift på maximalt 2,5 % av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift **kan beslutas** av styrelsen och får maximalt uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Vid underlåtelse av betalning/avgift, eller försening av densamma, kan styrelsen eller av denne förordnad, vid påminnelse utkräva en avgift av 150 sek per tillfälle.

BOSTADEN

§8. Andrahandsuthyrning:

Andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen, vara tidsbegränsad och grundas på bostadsrättsinnehavarens situation t.ex. genom tillfälligt arbete på annan ort. Likaså kan studier på annan ort, eller annan orsak av tillfällig art, bedömas som skäligt.

Frågan om andrahandsuthyrning avgörs av styrelsen.

Juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse, genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet

§9. Bostadens skick: Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak, samt underliggande fuktisolerat skikt, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar samt fönster. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar även för FTX- ventilationens service, inkluderat byte av filter.

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Är bostadsrätten försedd med balkong eller terrass åligger det bostadsrättsinnehavaren att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenskada endast där skadan uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet, eller försummelse av någon som hör till bostadsrättsinnehavarens hushåll, eller är gäster, eller annan som inrymt lägenheten, eller som där utfört arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättsinnehavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i den omsorg och tillsyn som borde iakttagits.

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

§10. Bostadens skick: Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att risk finns för omfattande skador på annans egendom, har föreningen, efter uppmaning om avhjälpande, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

§11. Bostadens skick: Bostadsrättsinnehavaren svarar för sådana åtgärder som vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§12. Bostadens skick: Bostadsrättsinnehavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten.

Förändring får dock inte ske i form av ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme och ventilation. Bostadsrättsinnehavaren får inte utan **styrelsens skriftliga tillstånd** utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

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

§13. När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det skäligen bör tålas. Bostadsrättsinnehavaren skall även i övrigt, vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överenskommelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa ålägganden fullgörs också av dem han svarar för enligt 9§. femte stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättsinnehavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och

om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i kommunen, där lägenheten är belägen, om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till dess art eller omfattning.

Om bostadsrättsinnehavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§14. Bostadsrättsinnehavaren 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 någon annan medlem i föreningen.

§15. Bostadsrättsinnehavaren får inte heller inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§16. 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.

§17. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med **bostadsrätt** och som tillträtts **är förverkad** och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala avgift utöver en vecka efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättsinnehavare utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägen används i strid med 14§ och 15§
4. Om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att man inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 13§ vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare.
6. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16§ och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättsinnehavare inte fullgör annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs eller om lägenheten helt eller till väsentlig del används till näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som bostadsrättsinnehavaren 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

bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Uppsägning på grund av störningar enligt första stycket 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt §13 andra stycket. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Femte stycket gäller inte om störningen inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i §8. Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavare till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada .

§18. Försäkring: Bostadsrättsföreningen ansvarar för försäkring av alla medlemslägenheter och andra gemensamma utrymmen genom ett tecknande av fastighetsförsäkring, samt en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga bostadsrättslägenheter.

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för, och tecknar **egen hemförsäkring**.

STYRELSEN

§19. Styrelse: Styrelsen ska bestå av lägst **tre** och **högst sex** ordinarie styrelseledamöter, med högst tre suppleanter.

§20 Bilda styrelse.

Boendestyrelse: Styrelse väljs på föreningsstämma. Till styrelseledamöter kan väljas medlemmar i bostadsrättsföreningen, eller familjemedlem, vilka sammanbor med medlem i bostadsrättsföreningen. Detsamma gäller för suppleanter.

§21. Styrelsen har sitt säte i Nykvarn

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstade förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

Fysiskt frånvarande ledamot eller suppleant kan närvara i styrelsemöte via digitalt media.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av ordföranden tillsammans med en utsedd styrelseledamot. Styrelsen äger rätt att bemyndiga annan att företräda föreningen och teckna dess firma.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

§22. Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande 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.

§23. Styrelsen ska upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

Årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter.

Se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt

Regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§24. Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

Räkenskapsår

§25. Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar kalenderår **1 maj – 30 april**.

Senast ska lämna årsredovisning till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

Revisorer

§26. Föreningen ska ha.

Revisor/er och i förekommande fall suppleant/er väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa föreningsstämma ägt rum.

§27. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast den **30 september** varje år. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över revisorn/revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn/revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

§28. Ordinarie **föreningsstämma** ska hållas årligen före **oktober** månads utgång.

På föreningsstämman åligger det styrelsen att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning innehållande berättelse om verksamheten under året, samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året, och för ställningen vid räkenskapsårets utgång.

Fastställa upprättad intäcks- och kostnadsbudget för räkenskapsåret.

Det åligger styrelsen att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besikta föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa via besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse, och minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillsända medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§29. Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie **föreningsstämma** ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§30. På ordinarie **föreningsstämma** ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförande, val av protokollförare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet
6. Fråga om stämmans blivit behörigt 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 styrelse och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt §23
17. Stämmans avslutande

§31 På **extra föreningsstämma** ska utöver ärenden enligt §30 punkt 1-7 endast förekomma de ärende/en för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel (5) av samtliga röstberättiga medlemmar.

§32. Kallelse till **föreningsstämma** ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utformas genom anslag på lämplig plats. Kallelse ska utfärdas senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anstånd på lämplig plats, alternativt genom digitalt media, med bekräftelse på att mottagaren erhållit kallelsen. Även föreningens hemsida användas för ändamålet.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgängligt för medlemmarna.

§33. Vid **föreningsstämman** har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrättslägenhet gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Medlem som disponerar fler än en bostadsrättslägenhet har en röst på föreningsstämman.

Medlem som inte reglerat sina ekonomiska åtaganden gentemot föreningen har inte rösträtt på stämman.

Medlem får företrädas av ombud. Till ombud kan familjemedlem, eller annan medlem i bostadsrättsföreningen utses.

Ett ombud kan inte företräda fler än en av bostadsrättsföreningens medlemmar.

Underhåll av föreningen

§34. Inom föreningen ska finnas följande fond

1. Fond för yttre underhåll

Avsättningen för fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 35 sek per kvadratmeter av den totala bostadsytan i husen. I allt, totalt 84 tkr per år avsetts i fond för yttre underhåll, baserat på underhållsplanen i §23.

Årets resultat balanseras i ny räkning

§35. Föreningens miljöpolicy: I varje beslut ska styrelsen verka för att centrala och lokala myndigheters riktlinjer följs och i varje beslut vägs in de miljökonsekvenser som besluten kan medföra. Styrelsen ska så långt möjligt sträva efter att begränsa föreningens negativa miljöpåverkan, föredra lösningar som stimulerar biologisk mångfald, samt trivsel inom bostadsrättsföreningens närområde. Dessutom samverka med andra, såväl kommunala instanser som närboende för att ytterligare förstärka bilden av ansvarstagande.

Övriga bestämmelser.

§36. Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29§ bostadsrättslagen. Bibehållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas insatser.

§37. Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

§38. Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den -----