

BRF TÖJNAN

Vänortsstråket 1-49

SOLLENTUNA

Bagarbyv. 6, 10-56

Organisationsnummer 714800-2687

STADGAR FÖR BRF TÖJNAN

Stadgar för Brf Töjnan

Antagna vid ordinarie Föreningsstämma den 12 maj 2015 och vid extra Föreningsstämma den 30 maj 2015

Föreningens firma 1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Töjnan

Styrelsens säte 2 §

Styrelsen har sitt säte i Sollentuna

Föreningens ändamål 3 §

Föreningens ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna mot ersättning och utan tidsbegränsning samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

Avgifter 4 §

Bostadsrättshavaren skall betala årsavgift till föreningen.

Styrelsen fastställer årsavgiften.

Årsavgiften uppdelas i tolv månadsavgifter som betalas i förskott och skall vara föreningen tillhanda senast sista vardagen i varje månad.

Årsavgiften skall motsvara lägenhetens andel i föreningens utgifter och avsättning till fonder, räknat efter andelstal angivna i föreningens ekonomiska plan.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, varmvatten, tappvatten, renhållning och elektrisk ström skall betalas efter förbrukning eller yta eller annan allmänt vedertagen norm.

5 §

Föreningen äger rätt att vid överlåtelse av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift. Avgiften skall bestämmas i enlighet med vad som anges i andra stycket av denna paragraf.

Den som överlåter bostadsrätt eller andel därav, skall till föreningen betala överlåtelseavgift med det belopp som styrelsen fastställer, dock högst 2,5 % av det vid betalningstillfället gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

6 §

Föreningen äger rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift i enlighet med vad som anges i andra stycket av denna paragraf.

Den, vars bostadsrätt pantsätts, skall till föreningen betala pantsättningsavgift med det belopp som styrelsen fastställer, dock högst 1 % av det vid betalningstillfället gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

b) För den händelse styrelsen beslutar att en ytterligare lägenhet ska upplåtas med bostadsrätt så beslutar styrelsen om storleken på upplåtelseavgiften.

Årsavgiften för sådan lägenhet skall fastställas efter ett nytt andelstal som styrelsen beslutar. Fastställt andelstal kan därefter inte ändras.

c) Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

7 §

I övrigt får föreningen av medlem utta avgift endast för åtgärd, som föreningen inte är skyldig vidta med anledning av bostadsrättslagen (1991:614) eller annan författning.

Fonder

8 §

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder
- föreningens gemensamma underhållsfond
- dispositionsfond

9 §

Avsättning för bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond kan årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av produktionskostnaden för föreningens fastigheter.

Bostadsrättshavaren disponerar inestående medel för underhåll och förbättringar i lägenheten.

För varje bostadsrätt skall i föreningens räkenskaper föras ett särskilt konto för avsättningar och uttag ur den fond som avser bostadsrätten.

10 §

Avsättning till föreningens gemensamma underhållsfond skall årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av produktionskostnaden för föreningens fastigheter.

Fonden disponeras av styrelsen för att täcka kostnader för erforderligt underhåll och förbättringar av föreningens egendom.

11 §

Sedan avsättningar till individuella och gemensamma underhållsfonder gjorts skall eventuell årsvinst överföras till dispositionsfonden.

Fonden disponeras av styrelsen för reparationer som inte täcks av övriga medel, moderniseringsarbeten och förluster i föreningen

Styrelsen**12 §**

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse.

Styrelsen skall bestå av fem eller sju ledamöter samt högst fyra suppleanter. Såväl ledamöter som suppleanter utses genom val på föreningsstämman.

Består styrelsen av fem ledamöter, utses tre ordinarie ledamöter det ena året och två det andra året.

Består styrelsen av sju ledamöter, väljes fyra det ena året och tre det andra året.

Mandattiden för ordinarie ledamot är två år och för suppleant ett år räknat från slutet av en ordinarie föreningsstämma till slutet av ordinarie föreningsstämma två år senare och för suppleanter ett år åt gången.

13 §

Styrelseledamot och suppleant skall vara medlem i föreningen eller i förhållande till bostadsrättshavare vara make/maka eller sådan sambo, på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Ledamot och suppleant kan omväljas.

14 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

15 §

Styrelsen är beslutförlig om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar, eller vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig, skall de som röstar för beslutet dock utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Styrelsesuppleanter bör närvara vid styrelsesammanträden.

16 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsen utsedda två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen kan utse en eller flera personer, som inte tillhör styrelsen eller är medlem i föreningen att ensam respektive var för sig eller i förening företräda föreningen i visst ärende.

17 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta föreningens fasta egendom samt ej heller riva föreningen tillhörig byggnad.

Redovisning och revision**18 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar ett kalenderår.

Styrelsen ansvarar för att föreningens räkenskaper förs enligt god redovisningssed i enlighet med tillämpliga lagar.

Styrelsen ansvarar för att medelsförvaltningen sker på ett betryggande sätt

19 §

Styrelsen skall årligen besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar.

Förvaltningsberättelsen skall innehålla en redogörelse om detta samt underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

20 §

Före utgången av mars månad skall styrelsen lämna årsredovisning till revisorerna.

21 §

Föreningen skall ha två revisorer och två suppleanter för dessa. En av revisorerna och suppleanten för denne skall vara auktoriserad.

Revisorer och suppleanter för dessa väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år, räknat från slutet av ordinarie föreningsstämma till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisor och suppleant kan omväljas.

22 §

Revisorerna skall granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper enligt god revisionssed.

Revisorerna skall ha avslutat revisionen och avgivit revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

23 §

Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

24 §

Ordinarie föreningsstämma hålls före utgången av maj månad varje år.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

25 §

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast fyra veckor före stämman. Styrelsens ställningstagande skall föreläggas föreningsstämman.

26 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden, som skall behandlas på stämman.

Om stadgarna föreslås ändrade, skall den föreslagna texten bifogas kallelsen.

Kallelse skall ske tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra stämma.

Kallelsen och andra meddelanden inläggs i varje brevinkast och anslås i föreningens portar samt skickas till medlem bosatt på annan ort, till en av styrelsen känd adress.

Kallelsen och andra meddelanden skall senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma anslås på anslagstavlan i varje portgång i föreningens hus och inläggas i brevinkasten samt skickas till medlem, som är bosatt annorstädes på en av styrelsen känd adress.

27 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Val av ordförande för stämman
2. Val av protokollförare
3. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare, att jämte stämмоordförande justera protokollet
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
5. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisorernas berättelse
8. Fastställande av resultaträkning och balansräkning
9. Fråga om användande av ev. överskott eller täckande av ev. underskott
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Fråga om arvoden
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och suppleanter
14. Val av ledamöter i valberedning
15. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna ärenden
16. Av medlemmar i stadgeenlig ordning anmälda ärenden

28 §

På extra föreningsstämma skall förekomma:

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare, att jämte stämмоordföranden justera protokollet
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
5. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
6. De ärenden för vilka stämman blivit utlyst

29 §

Till dess ordförande för stämman utsetts förs ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller vid förfall av dessa av den till åren äldste av de närvarande styrelseledamöterna.

30 §

Stämman kan fatta beslut endast i fråga som upptagits i kallelsen eller som enligt stadgarna alltid skall förekomma på respektive stämma.

31 §

Endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen äger rätt att rösta på stämman.

32 §

Varje medlem har en röst. De som gemensamt innehar en bostadsrätt har tillsammans endast en röst.

33 §

För frånvarande medlem, får endast medlemmens äkta make/maka eller sådan sambo, på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas, utöva rösträtten.

Ombud, måste vara medlem i föreningen och får på stämman utöva rösträtt för endast en medlem utöver sig själv. Ombud skall före röstning lämna skriftlig fullmakt, som inte får vara äldre än ett år.

34 §

Omröstning sker öppet, om inte röstberättigad närvarande påkallar sluten omröstning.

35 §

Som stämmans beslut gäller, om inte det för visst ärende enligt lag krävs särskild röstövertikt, den mening om vilken de flesta röstande förenar sig.

Vid lika röstetal har stämmans ordförande utslagsröst utom vid val, då lottning skall företas.

36 §

Protokoll från stämman skall hållas tillgängligt hos styrelsen senast tre veckor efter stämman.

Medlemskap**37 §**

Ansökan om inträde/medlemskap/utträde skall avse bestämd bostadsrätt och göras skriftligen.

Ansökan skall vara försedd med sökandenas bevittnade namnteckningar. Till ansökan skall bifogas bevittnade kopior av överlåtelseavtalet. På anmodan skall dessa företes i original.

38 §

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får denne inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när en bostadsrätt övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren.

39 §

I övrigt får den som förvärvat bostadsrätt och ansökt om inträde i föreningen inte vägras medlemskap, om föreningen inte skäligen bör förvägra denne som bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavarens skyldigheter**40 §**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenheten räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens fönster, lägenhetens ytter- och innerdörr, väggar, tak och golv på balkong, de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten om dessa inte tjänar fler än en lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand – eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

41 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att sanera i fastigheten, även om hans lägenhet inte är drabbad.

42 §

Bostadsrättsföreningen äger rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister i lägenheten som bostadsrättshavaren ansvarar för om annans säkerhet äventyras eller om det finns risk för skador på annans egendom

43 §

Det åligger bostadsrättshavaren att ha gällande hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

44 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

45 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att ta del av och följa föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

46 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttä alla som erfordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför fastigheten.

Bostadsrättshavaren skall se till att dessa åligganden även följs av dem som ingår i hans hushåll eller som gästar honom.

47 §

Brandfarliga vätskor, explosiva ämnen och gods, som kan vara behäftade med ohyra, får inte föras in i lägenheten eller i utrymmen som tillhör den och ej heller föras in i lokaler inom föreningen.

48 §

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 41 och 42 §

49 §

Om bostadsrätten skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

50 §

Bostadsrättshavare som under viss tid inte kan använda sin lägenhet, får upplåta hela eller delar av lägenheten i andra hand, om styrelsen lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen.

Tillståndet begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Andrahandshyresgästen får ej tillträda lägenheten förrän styrelsens skriftliga godkännande inhämtats.

Styrelsens beslut i dessa ärenden kan prövas i hyresnämnden i Stockholm

51 §

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

52 §

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

Förverkandegrunder

53 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen berättigad att säga upp för avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med 51 § och 52 §
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 45 § 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 bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 48 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

54 §

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

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i 53 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada

Föreningens upplösning**55 §**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Utdelning av vinstmedel**56 §**

Vid utdelning av föreningens vinst skall vinsten tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övriga bestämmelser**57 §**

I allt varom här inte stadgats gäller lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667) och bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

Att förestående stadgar blivit antagna på ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2015 och på extra föreningsstämma den 30 maj 2015 betygar undertecknade styrelsemedlemmar.

Ordförande

Åke Grafström

Sekreterare

Barbro Mörck

Ledamöter

Inger Clevesjö

Birgitta Dietrich

Jon Dimancea

Mikael Enocson

Anders Jönsson