

2018-06-19 Stadgar för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Rådslaget 5 Huvudstagatan 6 171 58 Solna

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rådslaget 5.

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Solna.

§ 4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång, jfr 17§.

Räkenskapsår

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen.

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter

8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll (yttre underhåll) skall göras årligen, senast fr o m det verksamhetsår som infaller närmast efter det bostadsrättsföreningen uppfyller villkoren för schablonbeskattning enligt kommunalskattelagen, med ett belopp som motsvarar minst 0.3% av kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

När det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en av styrelseledamöterna och en av

2018-12-17 17:00:01 572
819101718102

suppleanterna utses av kommunal myndighet, skall dessa ingå i styrelsen för tid från föreningens bildande till dess att fem år förflutit från lånets utbetalning. I stället för dessa kan myndigheten i vissa fall utse kommunal rapportör.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

13 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens

angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultat- räkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges,

besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redo- visa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakt- tagelser av särskild betydelse,

att sex veckor före den föreningsstämma, på vilken

årsredovisningen och revisionsberättelse skall fram- läggas, till revisorn lämna årsredovisningen

2018-12-17 17:00:13 6191011218102

2018-12-17 17:00:00 1374
0291011218102

för det förflutna räkenskapsåret, samt
att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma till-
ställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

För erhållandet av statligt bostadslån krävs att en revisor och en suppleant årligen utses av kommunal myndighet. Granskning av föreningens ekonomi kan dock i vissa fall ske av kommunalt organ.

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och
förvaltning, samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4§.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranledda och skall av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar

därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar kan ske elektroniskt med sms eller e-post eller till medlemmens till föreningen senast uppgivna adress eller eljest för styrelsen känd adress. Kallelse till stämma bör även ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelserna skall avsändas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

19 §

2018-12-17 17:00:00 1375
1291011218102

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar b) Val av ordförande vid stämman c) Val av justeringsmän d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett e) Föredragning av styrelsens årsredovisning f) Föredragning av revisorns berättelse g) Fastställande av resultat- och balansräkningen h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust. j) Fråga om arvoden k) Val av styrelseledamöter och suppleanter l) Val av revisor och suppleant m) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma

20 §

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dess stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

23 §

De bostadshyresgäster som biträder ett beslut enligt 9 kap 19-21 §§ bostadsrättslagen om förvärv

2018-12-17 17:00:08 1375
7291011218102

av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet. Föreningen är skyldig att å sin sida upplåta bostadsrätt till varje bostadshyresgäst som biträtt beslutet enligt ovan.

24 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

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

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

25 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

26 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

27 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal, av vilket framgår lägenhetens beteckning samt köpeskillingen. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

28 §

En bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

29 §

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

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak, som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer (målning bekostas dock av bostadsrättshavaren), eller av de stamledningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller

försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller någon 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 dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket, första punkten, äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

30 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

31 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem han svarar för

enligt 29 § tredje stycket.

Gods som veterligen är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

32 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

33 §

En bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadsrättslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

34 §

Bostadsrättshavaren 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 annan medlem i föreningen.

35 §

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

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillräts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 34 eller 35 §§.
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte 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, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något som enligt 31 § skall iaktas vid

2018-12-17 17:00:00 4291011218102

lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare, 6. om strid med 32 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta. 7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det

måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. 8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller

därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

37 §

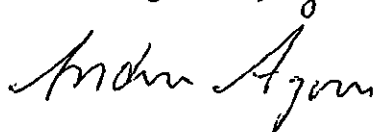
Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavare efter lägenheternas andelstal.

38 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen av den 1991:614 om bostadsrätt.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2018-06-19

Anders Ågren Styrelseledamot



Viktor Gylner Styrelseledamot

