

# Stadgar

för

## Bostadsrättsföreningen Boken-Råsunda

### Firma, Ändamål och Säte

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Boken-Råsunda

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare

Styrelsen har sitt säte i Solna

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2§

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på så sätt styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den till vilken bostadsrätt har övergått får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förförvararen som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en adel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av sådan på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavaren betalar årsavgifter till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelstal

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % per år av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

För lägenhet med balkong, som uppförts under år 2014, får årligen tas ut en avgift med 1,5 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgiften enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter**

### **5§**

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättsinnehavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparationer av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat;

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen.
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanläggningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster.
- Till lägenheten hörande mark.

Är lägenheten försedd med balkong, altan eller terrass svarar bostadsrättsinnehavaren endast för renhållning och snöskottning samt för avrinning av dagvatten inte hindras.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser och begränsningar i bostadsrättsinnehavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Medlem i föreningen är skyldig att teckna så kallat bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.

#### 6§

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

#### 7§

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför med för föreningen eller annan medlem.

#### 8§

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överrensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### 9§

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

#### 10§

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättsinnehavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på så sätt styrelsen bestämmer ansöka samtycke till upplåtelsen.

#### 11§

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten till något annat ändamål än det avsedda.

## 12§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

1. Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgiften.
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
3. Bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till med för föreningen eller medlem.
4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
5. 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 inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
6. Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning eller skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. Bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måst anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

## 13§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

## 14§

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

## 15§

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

## Styrelsen

### 16§

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Till styrelseledamot och suppleant kan medlem, make eller sambo till medlem, närstående till medlem som varaktigt sammanbor med medlem, eller vid behov, person som inte är medlem eller varaktigt bor i fastigheten väljas.

Stämman väljer ordförande och styrelsen utser inom sig andra funktionärer. Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen.

### 17§

Vid styrelsen sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

### 18§

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, erfordras enhällighet.

### 19§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

### 20§

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur havseende sin bostadsrättslägenhet.

## Räkenskaper och revision

### 21§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisionerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

### 22§

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor behöver inte vara medlem.

**23§**

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

**24§**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

**Föreningsstämma****25§**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång

**26§**

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

**27§**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorerna finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

**28§**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Mötets öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av mötesordförande
4. Val av sekreterare
5. Val av två justeringsmän/kvinnor tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om utomståendes närvarorätt på stämman
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhet
15. Val av ordförande, styrelse och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt föreningsmedlem anmält ärende
19. Mötes avslutande

### 29§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilket ärende som skall behandlas på stämman. Kallelse till ordinarie och extrastämma skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor innan stämman.

### 30§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 31§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förutse en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utförandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

### 32§

Föreningsstämman beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

## **Meddelande till medlemmarna**

### 35§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## **Fonder**

### 36§

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

## **Upplösning, likvidation och vinstutdelning**

37§

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## **Övrigt**

38§

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma den 11 februari 2001-Ändringar är gjorda den 17 januari 2010, den 10 juni 2010, den 9 september 2010, den 26 april 2015, den 29 april 2018 och den 27 maj 2018.