



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Palett.

Antagna vid ordinarie stämma 2019-05-02 och extra stämma 2019-08-25.

§ 1 Föreningsnamn och firma

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Palett.

Organisationsnummer: 769616-3372.

Föreningens firma tecknas av styrelsen utsedda styrelseledamöter två i förening.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbybergs kommun, Stockholms län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Styrelsen måste herefter hålla årsredovisningen tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före en årsstämma.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före stämman. Kallelse skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller elektronisk kallelse (t.ex. mail). För att elektroniska hjälpmedel skall få användas krävs att givna förutsättningar enligt lag är uppfyllda.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås i varje port, genom utdelning, skickas ut som brev eller distribueras genom elektroniska hjälpmedel (t.ex. mail).

§ 6 Ärenden på föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Godkännande av röstlängden

Val av en eller två justeringsmän

Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning

Fastställande av dagordning

Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse

Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras

Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna

Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna

Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas

Val av ordförande, övriga styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter

Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter

Val av valberedning inför nästa ordinarie föreningsstämma

Till stämman i förväg anmälda ärenden (från styrelsen eller i form av motioner)

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen under perioden 1 mars – 31 maj. Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Vid extra föreningsstämma får endast förekomma de ärenden som enligt kallelsen föranlett den extra föreningsstämman. Sådan stämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på den extra stämman. Kallelse till extra stämma, som påkallats av revisor eller 1/10 av de röstberättigade, skall sändas ut inom 14 dagar efter påkallandet.

§ 7 Medlems röst

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

Motion till ordinarie föreningsstämma skall vara styrelsen tillhanda senast den 1 februari.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Den uppvisas i original. Ett ombud får bara företräda en medlem. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, annan myndig närstående, annan röstberättigad föreningsmedlem eller dess ställföreträdare får vara ombud. En medlem eller ett ombud får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

En medlem som har sagt upp sig för utträde ur föreningen har inte rätt att delta i föreningsstämman. Rösträtt vid föreningsstämma har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst tio styrelseledamöter och får dessutom bestå av högst tre styrelsesuppleanter. Till styrelseledamot eller styrelsesuppleant kan förutom medlem även

väljas närstående familjemedlem som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för högst två år i taget, ordföranden dock för 1 år. Man väljs för tiden fram till slutet av en ordinarie föreningsstämma. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara 1 år.

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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

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.

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

Styrelsen har ansvar för att föreningens stadgar hålls aktuella.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för genomfört verksamhetsår (= kalenderår). Minst en revisor skall vara medlem i föreningen. Övriga revisionstjänster får upphandlas/kontrakteras.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman. Anmärkningar och förklaring delges medlemmarna vid föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats, andelstal och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats eller andelstal ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Föreningen får av bostadsrättshavare ta ut kommunikationsavgift för t.ex. kabel-TV och bredband.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan enligt bostadsrättslagen ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren (medlem) tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren (medlem) ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Avgift 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.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För brf Palett gäller att upplåtelse- och överlåtelseavgift betalas av förvärvaren (medlem), pantsättningsavgift betalas av pantsättare och avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av garageplats, parkeringsplats, extra förrådsutrymme regleras separat i särskilda avtal.

Hyra av gårdslokal och/eller övernattningsrum regleras i särskilt avtal mellan föreningen och den som hyr.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet (Vikingen 7) och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller enligt beslut av föreningsstämma har rätt att utföra. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

§ 14 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare (fysisk person), får denne utnyttja bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Om styrelsen bedömer att en person inte kan sköta sina ekonomiska åtaganden gentemot föreningen kan den vägra medlemskap. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom tre veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Medlemskap i föreningen kan endast beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Diskrimineringslagens (SFS 2008:567) bestämmelser beaktas. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

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

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

Rummens väggar, golv och tak

Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten

Glas i fönster och dörrar

Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC ansvarar bostadsrättsinnehavaren därutöver bland annat för:

Till väggar eller golv hörande fuktisolerande skikt

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren ansvarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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 borde ha iakttagit.

Styrelsen tecknar försäkring som täcker skada (motsv.) av den gemensamma egendom som inte är upplåten till bostadsrätt. Varje bostadsrättshavare bör ha hemförsäkring.

§ 16 Andrahandsupplåtelse, nyttjande av lägenhet

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast till annan fysisk person för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos

styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med Bostadsrättslagens (1991:614) bestämmelser förverkas bland annat om:

Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, betalas månadsvis senast sista bankdagen i månaden innan, eller dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelse.

Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand

Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.

Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

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 att underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten

Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar, ej heller får åverkan ske på fastighetens fasad, tak, balkongräcke eller fönsterkarmar

Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta

Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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.

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

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

Har bostadsrättshavaren ändock blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas.

§ 17 Förändring i lägenhet

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

Ingrepp i en bärande konstruktion

Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten

Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd enligt punkt 1 om åtgärden bedöms leda till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen och föreningens egendom.

§ 18 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, hyreslagen, bokföringslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.