

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Standard u.p.a. i Boden

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Standard u.p.a. i Boden med organisationsnummer: 798500-0103

§ 2

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

Särskilda bestämmelser

§ 3

Styrelsen har sitt säte i Boden

§ 4

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före september månads utgång. Jfr. § 17.

Räkenskapsåret

§ 5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden: 1 april – 31 mars.

Medlemskap

§ 6

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

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

Anmälan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

Medlemsförteckning skall för varje medlem innehålla uppgift om namn och adress, samt den bostadsrättslägenhet som vederbörande innehar.

§ 7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt, såvida inte annat framgår enligt § 35 i dessa stadgar.

Avgifter

§ 8

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Månadsavgiften som är 1/12-del av årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom hyra av parkeringsplats, extra förrådsutrymme eller liknande, bestäms särskilda avgifter av styrelsen.

Om inte månadsavgiften betalas i rätt tid, enligt andra stycket, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen, på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker. Se även § 35:1 i dessa stadgar.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avsättning och användning av årsvinst

§ 9

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för inre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas minst ett belopp motsvarande 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde.

Avsättning till fonden för inre underhåll bestäms av styrelsen. Bostadsrättsinnehavare till bostadslägenhet får, för att bekosta inre underhåll använda sig av på lägenheten belöpande del av fonden. Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av fonden skall härvid bestämmas efter förhållandet mellan insatsen för lägenheten och de sammanlagda insatserna för föreningens samtliga bostadslägenheter samt med avdrag för gjorda uttag. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Styrelse och revisorer

§ 10

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för högst två år. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas, även make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person. Till styrelsen kan även väljas eller adjungeras en sakkunnig icke medlem.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot eller rapportör och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 11

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutförmär när antalet närvarande vid sammanträdet överstiger hälften av hela antalet ordinarie ledamöter. När för beslutsförmär minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enhällighet om beslut för att dessa skall vara giltiga. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

§ 12

Styrelsen utser minst två och högst fyra styrelseledamöter, samt högst en annan person, att två i förening teckna föreningens firma.

§ 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken 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

Det åligger styrelsen:

- 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 (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- Att upprätta budget och ge förslag till årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- Att besiktiga föreningens fastigheter samt redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- Att minst sex veckor före föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

§ 16

Föreningsstämman väljer en revisor samt en revisorsuppleant bland medlemmarna. Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före årsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar, skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall behandlas.

Föreningsstämma

§ 17

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året vid tidpunkt som framgår av § 4. Extra föreningsstämma skall hållas då styrelsen finner skäl till det, och skall av styrelsen även utlysas då detta skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 18 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före både ordinarie och extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller utfärdas genom utdelning eller postbefordran.

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på föreningsstämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast vid den tidpunkt som styrelsen bestämmer.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Val av ordförande vid stämman
5. Val av justeringsmän
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. 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 hållas tillgängligt för medlemmarna.

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrättsgemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, make/maka, varaktigt sammanboende eller närstående. Med närstående avses här: föräldrar, syskon eller barn. Ombudet skall framlägga en skriftlig, undertecknad fullmakt, ej äldre än en månad. Ingen skall på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstningen vid föreningsstämman sker öppet. Vid personval kan närvarande röstberättigad påkalla slutan omröstning. Vid lika röstetal har mötesordföranden utslagsröst.

Upplåtelse av bostadsrätt

§ 22

Regler om upplåtelse och insats finns i bostadsrättslagen kap. 4 respektive kap. 7 och 9.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 23

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter, är ogiltig. Bestyrkt avskrift eller kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 24

Har bostadsrätt överlåtit till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon 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. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten, trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 25

Den, som en bostadsrätt har övergått till, får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 26

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27

En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelsen skall göras skriftligt till styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelse, eller vid det senare månadsskifte som angivits i avsägelsen.

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättsinnehavaren återbetala insats eller andra av bostadsrättsinnehavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättsinnehavarens Rättigheter och skyldigheter

§ 28

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren svarar ej för underhåll av balkong eller utsidorna av ytterdörrar och fönster, och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningarna för vatten, avlopp, värme, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans/hennes räkning. I fråga om brandskada, som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och hänsyn som han/hon bort iakttaga.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättsinnehavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 29

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

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 30

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

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

§ 31

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

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

§ 32

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Synnerliga skäl skall gälla för andrahandsuthyrning, och tillstånd skall gälla för en viss tid och kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen upplåtelse i andra hand kan bostadsrättsinnehavaren överklaga beslutet till hyresnämnden, enligt bostadsrättslagen 7 kap. § 11.

§ 33

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.

§ 34

Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra skada eller olägenhet för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 35

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen får säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala månadsavgift utöver två vardagar från förfallodagen
2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med §33 eller §34
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 dröjer att underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten och därigenom bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §30 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare
6. om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §31 och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta
7. om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet som åvilar honom/henne och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
8. om lägenheten används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, i vilken 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.

Uppsägning på grund av förkållanden som avses i denna paragraf **punkt 2, 3 eller 5-7** får ske endast om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning på grund av förkållanden som avses i denna paragraf **punkt 2** får inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är nyttjanderätten förverkad enligt denna paragraf **punkt 1**, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I väntan på att bostadsrättsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättsinnehavaren sades upp.

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

Ändring av stadgar

§ 36

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslut får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Övriga bestämmelser

§ 37

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

§ 38

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) och andra tillämpliga lagar.

Dessa stadgar har antagits på BRF Standard u.p.a. årsmöte 2018-10-02, och godkändes av alla närvarande. De återstående röstberättigade hade lämnat fullmakt till samma möte. Ändringar i stadgar §15, §16 och §17 godkändes på ordinarie årsmöte 2018-10-02.