

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen ÄPPLET

(org nr 717300-0279)

Undertecknande styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna
på föreningsstämma 2020-06-23 och föreningsstämma 2020-07-07



Sven-Erik Woltz



Agneta Holmberg

Patent och registreringsverkets godkännande:

STADGAR

Dessa stadgar är beslutade vid föreningsstämma 2020-06-23 och föreningsstämma 2020-07-07 för Brf Äpplet i Tierp organisations nr 717300-0279.

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Äpplet.

§ 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Särskilda bestämmelser

§ 3.

Styrelsen skall ha sitt säte i Tierp.

§ 4.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång.

Räkenskapsår

§ 5.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Medlemskap

§ 6.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. 10:e § i bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Föreningen ställer bosättningskrav för medlemskap i föreningen.

§ 7.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Avgifter

§ 8.

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

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

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

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

Pantsättningsavgiften får maximalt uppgå till 2,5 % av basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgiften får maximalt uppgå till 1 % av basbelopp enligt lagen om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Andrahandsuthyrning avgiften får maximalt utgå med 10 % av månadsavgiften. Här hänvisar vi gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Avsättningar och användning av årsvinsten

§ 9.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, yttre fond skall göras årligen, senast från och med verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningen hus.

Den vinst som kan uppstå 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 samtliga väljs på ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 11.

Styrelserna konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken an hälften av den närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltighet av fattat beslut fodras, då för beslutsförhet minsta antal ledamöter 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 förvaltare, vilken själv inte vara medlem i föreningen. Förvaltaren ska 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 redogöra för intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

att upprätta budget och fastställa årsavgift för det kommande räkenskapsåret

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna verksamhetsåret

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningshandlingarna och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna

att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) enl. BRL 9 kap § 8-10.

§ 16.

Minst en revisor samt minst en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till nästa årsstämma hållits

Revisorn åligger:

Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

Att senast tre veckor före stämman framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 17.

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

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna genom anslag i samtliga trappuppgångar. Kallelse till stämma skall tydligt ange det ärende som skall förekomma på stämman. Medlem som inte bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller av styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast 2 veckor före ordinarie stämma och senast 2 vecka före extra stämma.

§ 18.

Medlemmar som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 19.

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 behörigt skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat och balansräkning.
- 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 ärenden vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall, förutom punkterna a-d ovan förekomma endast de ärenden för vilken stämman utlyst och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 20.

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmar.

§ 21.

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt.

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

Omröstning 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 ordförande.

De fall bland annat frågor om ändring av dessa stadgar där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i kap 16,19 och 23 i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22.

Bostadsrätten upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas av medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgiften skall uttas, skall även den anges.

§ 23.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

§ 24.

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas som medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som anges i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 25.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om villkor som föreskrives i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

Om bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och skäligen kan föras att maken uppfyller sådant villkor. Det samma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varit varaktigt sammanboende med bostadsrättshavare.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller om bostadsrätten avser bostadslägenhet av sådana sambor på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall tillämpas

§ 26.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, 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. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en 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**§ 28.**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- * Väggar, golv, tak.
- * Inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- * Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för

*Radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el

I fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla (proppskåp)

*Målning av ytterdörrsidorna av fönster och ytterdörrar samt i förkommande fall kittning.

*Reparationer i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavaren eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han har inrymt i lägenheten eller utfört arbete där 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 iakttä.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terras mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får att sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningens stämma och få endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad i föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§ 29.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s k tilläggsförsäkring.

§ 30.

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

§ 31.

Bostadsrättshavaren 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. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall behålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

§ 32.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för.

§ 33.

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får denne upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelse 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 någon annan medlem i föreningen.

§ 35.

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

§ 36.

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

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövt 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 det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns 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 i andra hand åsidosätter något av vad

Enligt 31§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavare

6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 32 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.

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

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avser första stycket 2 inte heller ske om bostadshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansökt om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

§ 37.

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§ 38.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.