

Bostadsrättsföreningen Dykärret 14

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Dykärret 14, antagna vid ordinarie föreningsstämma den 25 maj 1988, konfirmerade vid föreningsstämman den 11 maj 1989, reviderade vid extra föreningsstämma den 11 december 1995 och antagna vid ordinarie föreningsstämma den 8 maj 1996, reviderade vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2001 och antagna vid extra föreningsstämma den 27 september 2001, reviderade vid extra föreningsstämma 14 december 2005 och antagna vid ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2006, reviderade vid ordinarie stämma 29 maj 2007 och antagna vid extra stämma den 17 september 2007, reviderade vid ordinarie stämma 25 april 2019 och antagna vid extra stämma den 26 oktober 2019.

Firma och ändamål

§1

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Dykärret 14.

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

Bostadsrättsföreningen omfattas av Lagen om ekonomiska föreningar. Vid sidan om stadgarna gäller Bostadsrättslagen.

Medlemskap

§2

Inträde i föreningen kan beviljas den som får bostadsrätt genom föreningen eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. Endast fysisk person kan antas som medlem med undantag av vad som sägs i Bostadsrättslagen.

§3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om detta inte strider mot Bostadsrättslagen.

Avgifter

§4

Årsavgiften beslutas av styrelsen. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut i styrelsen.

Årsavgiften baseras på lägenhetens andelstal enligt av länsstyrelsen godkänd ekonomisk plan för föreningen och motsvarar lägenhetens andel av föreningens kostnader och avsättning i fonder.

Överlåtelse av bostadsrätt

§5

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt ska till bostadsrättsföreningen skriftligen lämna uppgift om överlåtelsedag och till vem överlåtelse skett.

§6

Om bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han/hon är medlem eller beviljas medlemskap i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. När tre år gått sedan dödsfallet, får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte kan vägras medlemskap i föreningen, köpt bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte hörsammas i angiven tid, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§7

Den som övertagit bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om det inte finns särskilda skäl. (se även §2.)

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får denne/denna inte vägras medlemskap. Detta gäller även beträffande annan närstående som varaktigt bott i lägenheten och varit mantalsskriven där under de senaste tre åren.

När det gäller andel av bostadsrätt kan första och andra styckena endast tillämpas om bostadsrätten förvärvats av makar eller med varandra varaktigt samboende (minst ett år) och närstående.

§8

Har den som fått bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte beviljats medlemskap, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras medlemskap i föreningen, köpt bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte hörsammars inom angiven tid, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§9

Har den som övertagit bostadsrätt inte beviljats medlemskap, är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen. Om förvärvaren i sådant fall inte antagits som medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

§10

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren ansvarar bl .a. för:

- lägenhetens väggar, tak och golv (ytskikt, inte stommar) samt underliggande fuktisolerande skikt;
- lägenhetens inredning och utrustning i kök, badrum, toalett och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet (exkl. sådana delar som externleverantör ansvarar för) och ventilation till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet;
- glas och insidan av bågar i lägenhetens ytterfönster och innanfönster;
- lägenhetens ytterdörrars insida och innandörrar;
- svagströmsanläggningar;
- kakelugnar och/eller kaminer med tillhörande röckanaler och skorstensstockar samt radiatorer och målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar.
- ev. balkong eller takaltan

Underhåll av röckanaler och skorstensstockar i syfte att hålla kakelugn/-ar och/eller kaminer i eldningsbart skick är ett frivilligt åtagande för bostadsrättshavaren och kan med ovanstående som grund inte åläggas denne.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst;
 - b. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten; eller
 - c. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han/hon brutit i omsorg och tillsyn.

Bostadsrättshavare svarar för åtgärd i lägenheten som han/hon eller tidigare bostadsrättshavare vidtagit eller låtit vidtaga i samband med ändring, reparation, underhåll, installation el. dyl.

§11

Bostadsrättshavaren får ändra sin lägenhet om ändringen inte medför men för föreningen eller för annan medlem. Avsevärda ändringar får ske först efter godkännande av styrelsen. Alla förändringar skall genomföras enligt gällande författningar och utföras på ett fackmässigt sätt.

§12

Bostadsrättshavaren skall aktivt medverka till att fastigheten hålls i gott skick. Han skall följa de ordningsföreskrifter som föreningsstämman fastställt skall gälla. Detsamma gäller även dem bostadsrättshavaren ansvarar för enligt §10, tredje stycket.

§13

Bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde i lägenheten när detta behövs för fastighetens drift och underhåll.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Vägrar bostadsrättshavaren föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till detta, kan förordnas om handräckning.

§14

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke hyra ut lägenheten i dess helhet i andra hand till annan än medlem utom i fall som behandlas i Bostadsrättslagen.

§15

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än som bostad.

§16

Nyttjanderätt till bostadsrättslägenhet är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren inte betalar sin årsavgift inom 5 vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan styrelsens godkännande upplåter lägenheten i andra hand eller hyr ut delar av lägenheten,
3. om lägenheten används för andra ändamål än bostad,
4. om bostadsrättshavaren själv eller dem han ansvarar för enligt §10, tredje stycket genom bristande tillsyn och/eller genom åsidosättande av föreningens ordningsföreskrifter orsakar skada på fastigheten eller men för övriga medlemmar,
5. om i strid med dessa stadgar bostadsrättshavaren utan giltig ursäkt vägrar föreningen tillträde till lägenheten,
6. om bostadsrättshavaren genom åsidosättande av stämmobeslut förorsakar föreningen eller enskild medlem men eller skada.

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

Uppsägning på grund av förhållanden som behandlas ovan i första stycket 3-6 får endast ske om bostadsrättshavaren trots tillsägelse inte omedelbart rättar sig.

Om rättelse sker efter tillsägelse innan föreningen gjort bruk av sin uppsägningsrätt, kan inte bostadsrättshavaren därefter skiljas från lägenheten av det skäl som föranlett tillsägelsen.

Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning inom tre månader från det föreningen fått kännedom om förhållanden enligt punkt 6 ovan, eller inom två månader från det föreningen tillsagt bostadsrättshavaren att rätta sig.

Om bostadsrättshavaren sägs upp för avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§17

Om bostadsrättshavaren sägs upp för avflyttning med anledning av vad som sägs i §16-punkterna 1,2 eller 5 och 6 är han skyldig att flytta omgående om inte annat följer av §18.

§18

Har nyttjanderätten förverkats på grund av försenad betalning av årsavgift och föreningen av den anledningen sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning, får denne inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast 12:e vardagen från uppsägningen. Beslut om vräkning kan således inte meddelas förrän fjorton vardagar passerat från uppsägningstidpunkten.

§19

Har bostadsrättshavaren skiljts från lägenheten till följd av uppsägning i fall som behandlas i §16, ska föreningen sälja lägenheten på offentlig auktion så snart detta kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat.

Av det som influtit från försäljningen får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren samt för att täcka föreningens kostnader i samband med försäljningen. Det som återstår tillfaller bostadsrättshavaren.

Styrelsen och dess åligganden

§20

Styrelsen ansvarar för förvaltning av förening och dess fastighet.

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år, från ordinarie föreningsstämma till dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet.

Suppleanterna ersätter ordinarie ledamot i den ordning styrelsen beslutat.

§21

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv, varvid skall utses ordförande.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen är beslutför när det vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ordinarie ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilka de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av mötesordföranden. Giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen har en skyldighet att informera medlemmarna om åtgärder som utgår upp till minst 10 baslopp, senast tre veckor före verkställande av sådant beslut.

§22

Styrelsen har rätt att utfärda regler för andrahandsuthyrning och uthyrning av delar av lägenhet.

§23

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari – 31 december. Styrelsen ska till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

§24

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande sälja av föreningens fasta egendom och inte heller riva eller bygga sådan egendom.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§25

Revisorerna skall vara en till två *ordinarie* och en till två *suppleanter*. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för ett år räknat från ordinarie föreningsstämma.

§26

Revisionen ska vara avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna skriftligen gjorda anmärkningar ska hållas tillgänglig för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma som ska behandla dessa.

Föreningsstämma

§27

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§28

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl till detta eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat. Styrelsen svarar för att sådan extra föreningsstämma inkallas inom fjorton dagar räknat från den tidpunkt då skriftlig begäran härom kommit styrelsen till del.

§29

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 april.

§30

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justerare att jämte mötesordförande justera mötetets protokoll
6. Godkännande av dagordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om fondavsättning och resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Motioner/Ärenden väckta enligt § 29
14. Styrelsens information om budget och årsavgift.
15. Arvoden till styrelsen och revisorer
16. Val av
 - a) Styrelseledamöter
 - b) Suppleanter
17. Val av
 - a) Revisorer
 - b) Suppleanter
18. Val av valberedning som skall bestå av en sammankallande och två ledamöter
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen till stämman.

§31

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och extrastämma men tidigast sex veckor före stämma. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag inom fastigheten eller per brev.

§32

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar är bostadsrättshavare gemensamt, har de ändå tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är bara den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem som inte är närvarande får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående som ombud. Ingen får vara ombud för mer än en medlem. Överlåtelse av rösträtt till ombud skall skriftligen anmälas till föreningen senast i direkt anslutning till den föreningsstämma som överlåtelsen avser.

Fonder

§33

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av föreningens fastighets taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet efter av föreningsstämman beslutad resultatdisposition ska avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§34

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas respektive andelar i föreningens kostnader och avsättning i fonder enligt av länsstyrelsen fastställd ekonomisk plan.