

Styrelseförslag till föreningsstämma Brf Valvet 25 oktober 2017.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar om följande ändringar i stadgarna.

Bakgrund: Det har skett förändringar i svensk lagstiftning vilket gör att vi behöver anpassa föreningens stadgar efter dessa. Styrelsen har gått igenom den nya lagstiftningen och har gjort ett förslag till harmonisering av stadgarna enligt nedan.

Mer info om stadgeändringens orsaker finns på: <http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/andringar-i-lagen-kraver-andring-av-stadgar>

Stadgar för bostadsrättsföreningen Valvet, (fastigheten Skålen 25)

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte förvägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan anses att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Insats och avgifter m.m.

§4

Insats, årsavgift och andelstal för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av förvärvaren, efter det att denne blivit antagen som medlem i föreningen, uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete med pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse: Föreningen har rätt att ta ut en avgift när bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften får som mest motsvara tio (10) procent av prisbasbeloppet per år och lägenhet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett (1) år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick, och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet, utom vad avser reparationer av stamledningar för avlopp värme, el och vatten. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- tak, väggar och golv i lägenhetens samtliga utrymmen,
- inredning i kök, skåp, dörrluckor, bänkar, diskbänk, blandare, diskmaskin, spiskåpa inkl fläkt, kyl- och frysskåp,
- inredning i badrum, skåp, blandare, badkar, duschkabin, tvättställ, WC-stol,
- balkonggolv, tröskel, räcke - ej målning yttersida,
- inner- och ytterdörrar, dörrblad, karm, foder, låscynder, låskistor, beslag, handtag, ringklocka, brevinkast,
- tättningslister, tröskel,
- fönster och fönsterdörrar, karmar, bågar, glas, beslag fönsterbänk, persienner, dock ej målning av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande terrass, balkong, eller uteplats.

Bostadsrättshavaren svarar ej för:

målning av yttersidor av ytterdörrar och fönster, annat underhåll än målning av radiatorer, anordningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. 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. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Vad som sagts ovan om brand- och vattenskada gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§6

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

§7

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

§8

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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 bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§9

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, 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.

§10

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§11

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

§12

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen förverkas bland annat:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två (2) veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med § 11,

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 inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 8 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 9 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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.

§14

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

§15

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten på grund av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljning får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

Styrelse och revisorer

§16

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med minst en (1) och högst tre (3) suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två (2) år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt som styrelsen bestämmer.

§17

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden.

§18

Styrelsen är beslutsför när antalet 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. Medlemsförteckningen ska innehålla uppgifter såsom tidpunkt för då en medlem inträdde och utträdde ur föreningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§21

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01.01-12.31. Senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§22

Revisorerna skall vara minst en och högst två (2) med minst en (1) och högst två (2) suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Minst en av revisorerna ska vara auktoriserad eller godkänd.

§23

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

§24

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två (2) veckor före föreningsstämman.

§25 Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Föreningsstämma

§26

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

§27

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex (6) veckor före stämman och skall utfärdas senast två (2) veckor före ordinarie och senast två (2) veckor före extra stämma. Kallelse

utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a. föreningens försättande i likvidation eller
 - b. föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§28

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång, eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§29

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande vid stämman,
2. anmälan av ordförandens val av protokollförare,
3. godkännande av röstlängd,
4. fastställande av dagordningen,
5. val av två (2) personer att jämte ordföranden justera protokollet,
6. fråga om kallelse behörigen skett,
7. styrelsens årsredovisning,
8. revisorernas berättelse,
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen,
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
12. fråga om arvoden,
13. val av styrelseledamöter och suppleanter,
14. val av revisor och suppleant,
15. val av valberedning,
16. övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§30

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen

§31

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett (1) biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om

det beslutas enhälligt av samtliga röstberättiganden som är närvarande vid föreningsstämman.

§32

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

Vissa beslut kräver särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

§33

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmar senast tre (3) veckor efter stämman.

Meddelande till medlemmarna

§34

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

§35

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll.

Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

Upplösning, likvidation m.m.

§36

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

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

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 25 oktober 2017 och dd mm 20xx