

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KRONKVARNEN 35

98-09-22 registrerades
stadgar för ändring av
Bostadsrättsföreningsverket,
Bostadsavdelningen

Karin Berglund

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kronkvamen 35.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Medlemskap

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

3 §

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgifter mm

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser eller lägenhetsytor. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el, renhållning eller konsumtionsvatten kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning.

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 upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m m.

Övergång av bostadsrätt

5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

6 §

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.

7 §

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en 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 från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

8 §

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.

Om förvärvaren i strid med 7 § 1 st utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem 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.

9 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

10 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral.

golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

- till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han

inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

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

11 §

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp eller el.

12 §

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. Han skall 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.

13 §

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. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring.

Upplåtelse av lägenhet i andra hand

14 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Väger styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

15 §

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

16 §

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.

Medlems- och lägenhetsförteckning

17 §

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange 1. dagen för utfärdandet 2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen 3. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen 4. bostadsrättshavarens namn 5. insatsen för bostadsrätten 6. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

Hävning av upplåtelseavtal

18 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

Förverkande, uppsägning

19 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren 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 årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen.
- 2) om bostadsrättshavaren utan behovligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 3) om lägenheten använts i strid med 15 § eller 16 §
- 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 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 till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 12 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

20 §

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen

fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren sades upp.

23 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 46 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 22 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rättsligt beslut ålägger honom att avflytta tidigare.

Skadestånd

24 §

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

Tvångsförsäljning

25 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

26 §

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kap bostadsrättslagen.

Styrelsen

27 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

Protokoll

28 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

Beslutsförhet

29 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Konstituering, firmateckning

30 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

31 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstammans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Räkenskapsår

32 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast en månad före ordinarie föreningsstämman varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Revisorer

33 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

34 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor innan den ordinarie föreningsstämman. 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 en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

35 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

36 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

Motionsrätt

37 §

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna stämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

Extra föreningsstämma

38 §

Extra föreningsstämma 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 behandlat på stämman.

Dagordning

39 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisors-suppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37 §
- 19) Stämmans avslutande

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

Kallelse till föreningsstämma

40 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 37 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Rösträtt

41 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud, fullmakt

42 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Biträde

43 §

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Beslut vid stämma

44 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som 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.

Forsta stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Valberedning

45 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Protokoll

46 §

Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller 1. att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet 2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet 3. om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

47 §

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Fonder

48 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Upplösning, likvidation m m

49 §

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 9/9 1998

Marita Westling
(Marita Westling)

Barbro Jonck
(Barbro Jonck)

Ulla Wätteman
(ULLA WÄTTEMAN)

KOMMENTARER TILL

Föreningens stadgar

Stadgarna grunden

Alla bostadsrättsföreningar måste ha stadgar. Dessa motsvarar bolagsordningen i ett aktiebolag. I stadgarna beskrivs reglerna för föreningens verksamhet. För att få föreningen registrerad måste registreringsmyndigheten godkänna stadgarna.

Stadgarna får inte innehålla bestämmelser som är olagliga, otydliga, motsägelsefulla eller vilseledande. Om en olaglig bestämmelse trots allt skulle registreras betyder detta *inte* att bestämmelsen blir laglig.

När föreningen är registrerad är stadgarna bindande för alla som har med föreningens verksamhet att göra.

Lagom är bäst

Stadgarna är ett bra sätt att informera medlemmarna och andra intresserade dels om hur just den här bostadsrättsföreningen arbetar och dels vilka allmänna regler som gäller för bostadsrättsföreningar.

Detta blir en känslig balansgång. Å ena sidan bör inte stadgarna vara alltför knapphändiga. Det ger ett torftigt intryck. Men de bör inte heller vara så omfattande att ingen orkar läsa dem. Lagom är bäst. Den som är intresserad av detaljer, kan ju alltid komplettera med att läsa i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Lagtexterna är ju ganska utförliga så egentligen kan stadgarna hållas relativt korta.

Men eftersom de flesta medlemmar i en bostadsrättsförening inte har tillgång till lagtexten kan det vara bra att ta med alla de bestämmelser som föreningen tycker är viktiga att medlemmarna känner till. Av den anledningen kan det vara vettigt att ha rätt utförliga stadgar.

De bostadsrättsföreningar som är anslutna till någon av de bostadskooperativa organisationerna använder oftast deras mönsterstadgar (en sorts mall).

Ändring av stadgarna

Det är bara föreningsstämman som kan besluta om ändring av stadgarna.

Om *samtliga* medlemmar är överens om stadgeändringen, räcker det med beslut på en enda föreningsstämma. Observera att det inte räcker att samtliga medlemmar *som är på stämman* röstar för en ändring utan samtliga föreningens medlemmar måste vara överens.

I annat fall måste beslutet fattas på två på varandra följande stämmor (extra eller ordinarie). På den andra stämman måste då minst *två tredjedelar* av de röstande medlemmarna på den andra stämman gå med på beslutet. Vid vissa stadgeändringar krävs ännu större majoritet (se nästa stycke).

Det här betyder att det kan ta litet tid att ändra stadgarna. Den andra föreningsstämman får inte hållas för tätt inpå den första. Tidsintervallet mellan kallelse och stämma måste hållas.

Om stadgarna ändras måste detta genast registreras. Beslutet får inte genomföras dessförinnan.

Vissa stadgeändringar svårare

När det gäller vissa stadgeändringar måste minst *tre fjärdedelar* av de röstande på den andra stämman rösta för förslaget, såvida inte samtliga röstberättigade är överens redan på den första stämman. Detta gäller stadgeändringar som innebär att sättet att räkna ut årsavgifterna ska ändras.

Vid vissa stadgeändringar krävs ännu större majoritet på den andra stämman, nämligen att *samtliga* röstande på den andra stämman röstar för förslaget. Det gäller stadgeändringar som innebär att medlemmarnas rätt till att få ut föreningens tillgångar vid upplösning av föreningen minskas.

Ett beslut som leder till att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt bara om alla berörda bostadsrättshavare gått med på beslutet.

Likaså om man tar in i stadgarna att föreningen eller medlemmarna ska ha rätt att lösa in bostadsrätten till en lokaler så snart lokalen ska överlåtas (se nästa stycke).

Rätt att lösa bostadsrätt till lokal

En bostadsrättsförening får i sina stadgar ta in en bestämmelse om att när en lokal som är upplåten med bostadsrätt överläts, ska föreningen eller medlemmarna ha rätt att lösa in bostadsrätten (hembud). Stadgarna ska i så fall tala om hur detta ska göras praktiskt och hur ersättningen ska räknas ut.

När det gäller bostadslägenheter får föreningen *inte* ha bestämmelser om hembud.

Innehållet i stadgarna

I lagen finns det uppräknat vad som måste finnas med i bostadsrättsföreningens stadgar. Följande måste finnas med:

- Föreningens firma, dvs dess namn.
- Föreningens säte, dvs den kommun där fastigheten finns.
- Föreningens ändamål, dvs att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt mot ersättning och utan tidsbegränsning. Har föreningen sidoverksamheter ska dessa också finnas med i ändamålsparagrafen.
- Om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut.
- På vilket sätt årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift ska räknas ut.
- Om medlemmarna inte ska ha rätt att ta ut vad de vill när de överlåter sin bostadsrätt kan stadgarna innehålla exakta regler för hur det maximala priset ska räknas ut.
- Hur man räknar ut hur mycket som ska avsättas varje år för att säkerställa underhållet av föreningens hus (yttre reparationsfonden).
- Antal ledamöter i styrelsen och mandattid för styrelse och revisorer inklusive suppleanter. Om någon ska tillsättas på annat sätt än genom föreningsstämman ska det förklaras hur.
- Inom vilken tid efter bokslutsdagen föreningsstämman ska hållas (max 6 månader).
- Hur och inom vilken tid kallelser till föreningsstämman och övriga meddelanden ska lämnas till medlemmarna.
- Vilka ärenden som behandlas på ordinarie föreningsstämma.
- Föreningens räkenskapsår.
- Principerna för vinstfördelningen.
- Hur föreningens tillgångar ska delas upp när föreningen upplöses.

Insats

Insatsen är den kapitalinsats i föreningen som en bostadsrätts-havare ska betala *till föreningen* när bostadsrätten upplåts första gången. I den gamla lagen kallades insatsen för grundavgift.

Insatsen ingår som en del av husets finansiering och måste därför tas upp i den ekonomiska planen. Insatsen måste också tas upp i upplåtelseavtalet.

I andra ekonomiska föreningar har man en insats som medlemmen i de flesta fall får tillbaka när han går ur föreningen. Men så är det *inte* i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavaren har ingen rätt att få tillbaka insatsen när han lämnar föreningen. Det ekonomiska värde som bostadsrätten har får han istället ut genom att sälja den (i undantagsfall i samband med att tillgångarna skiftas ut i samband med en upplösning av föreningen vid en likvidation eller konkurs).

Det är styrelsen som bestämmer insatsen såvida inte stadgarna bestämmer något annat. Om insatserna ska ändras så att medlemmarna måste betala in mera måste en föreningsstämma med kvalificerad majoritet besluta om detta. I lagen finns det inga regler om hur insatsen ska räknas ut. Föreningen måste dock arbeta efter principen att alla medlemmar ska behandlas lika. Därför brukar insatserna räknas ut i förhållande till lägenheternas storlek, läge i huset, planlösning etc.

Tilläggsinsats/förhöjd insats

I vissa fall beslutar föreningen att medlemmarna ska skjuta till extra medel i form av en extra insats eller upplåtelseavgift (dvs ett kapitaltillskott). Detta kanske görs för att stärka föreningens ekonomi inför en renovering av föreningens hus eller för att amortera på föreningens lån. En sådan tilläggsinsats höjer anskaffningsvärdet på bostadsrätten inför den kommande reavinstberäkningen vid en avyttring.

Flera rättsfall visar att det *inte* blir någon skattekonsekvens för bostadsrättshavarna (dvs det räknas varken som någon skattepliktig förmån eller skattepliktig utdelning) om årsavgiften sänks på grund av tilläggsinsatsen (förhandsbesked från Skatterättsnämnden 1996-05-24, ej överklagat), inte ens om tilläggsinsatsen betalas genom att bostadsrättshavaren tar ett lån som föreningen går i borgen för (RÅ 1992 ref 68). Det sista rättsfallet handlar om så kallade strimlade lån, dvs föreningens lån delas upp på bostadsrättshavarna. Tidigare rättsfall har visat att bostadsrättshavaren har rätt att dra av räntan på ett sådant lån (RSV/FB 1971 1:3)

Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgiften är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. I så fall måste detta stå i stadgarna. Upplåtelseavgiften måste finnas med i upplåtelseavtalet.

Tanken med att ha en upplåtelseavgift är att avgiften ska kunna tas ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först sedan föreningen varit igång en tid. Under den här tiden kan bostadsrätterna ha stigit i värde till mer än insatserna på grund av att det har gått bra för föreningen så att den t ex har betalat av på fastighetslånen. En annan orsak till värdeökningen kan vara att marknadsvärdet har ökat på grund av efterfrågan på bostadsrätter.

Upplåtelseavgiften behöver inte grundas på värdestegringen. Den kan också baseras på en viss ombyggnadskostnad eller liknande.

Genom att ta ut en upplåtelseavgift som kompensation för värdeökningen blir det rättvist mellan de nya och de gamla bostadsrättshavarna. Ändå räknas insatserna ut på samma sätt. Det inbördes förhållandet mellan dem rubbas alltså inte.

Ombyggnad

Upplåtelseavgifter tas ut i flera sammanhang. I samband med större ombyggnader kan föreningen differentiera villkoren mellan gamla och nya medlemmar. Det har t ex varit vanligt att föreningarna inrett vindar till bostadsrättslägenheter.

Upplåtelseavgift vid ombildning

Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt är det vanligt att föreningen tar ut upplåtelseavgifter av de hyresgäster som väntar med att ansluta sig eller av nyinflyttade i huset. Det kan vara ett sätt att sätta press på hyresgästerna att bestämma sig snabbt. Å andra sidan är det rimligt att en hyresgäst får en rimlig betänketid utan att behöva betala extra.

Därför får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad efter att föreningen erbjudit lägenheten med bostadsrätt till hyresgästen. Under de följande sex månaderna får upplåtelseavgiften vara högst diskontot plus 2 procentenheter (sammanlagt 4,5% i oktober 1997). Efter sexmånadersperioden får upplåtelseavgiften vara högre.

Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgift är en administrativ avgift som tas ut från säljaren eller köparen när en bostadsrätt överläts. Tidigare har det varit tveksamt om det har varit lagligt att ta ut överlåtelseavgifter, men enligt den nya lagen är det klart att föreningen har möjlighet att ta ut en sådan avgift om det står i stadgarna.

Överlåtelseavgifterna bör tas ut enligt självkostnadsprincipen, dvs motsvara de kostnader föreningen har för just administrationen kring överlåtelsen. I stadgarna ska det stå exakt hur avgiften räknas ut. Avgiften bör inte vara beroende av köpeskillingen. En rimlig nivå är 2,5% av basbeloppet (ca 900 kr 1997 och 1998).

Pantsättningsavgift

Pantsättningsavgiften är en avgift för föreningens arbete med anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsförteckning. Pantsättningsavgift kan tas ut om det står så i stadgarna.

Även pantsättningsavgiften bör tas ut enligt självkostnadsprincipen. Föreningens arbete borde vara mindre än vid överlåtelse och en rimlig riktpunkt för pantsättningsavgiften är 1% av basbeloppet (ca 360 kr 1997 och 1998).

SBC

SBC står för Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation och är en ekonomisk förening. SBC är en intresse- och serviceorganisation för landets privata bostadsrättsföreningar och har närmare 3 000 medlemsföreningar. SBC är en partipolitiskt obunden organisation och har inga egna vinstintressen. SBC:s uppgift är att

- ta tillvara föreningarnas och de boendes intressen gentemot stat och kommun
- informera och utbilda medlemsföreningarnas styrelser
- erbjuda och bedriva både ekonomisk och teknisk fastighetsförvaltning
- erbjuda juridisk service och mäklartjänster
- erbjuda förmånliga rabatter.

SBC är också remissinstans för frågor som rör bostadsrätter, fastigheter, hyresfrågor mm.